



DW

DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT

09 2012

65. Jahrgang C 3188

INTERNATIONALES JAHR DER GENOSSENSCHAFTEN

Angebote zur Altersvorsorge

► 58

STÄDTEBAU + STADTENTWICKLUNG

Zehn Jahre Stadtumbau Ost:
In Bürgerideen investieren

► 12

NEUBAU + SANIERUNG

Wohngesundheit:
Wer will schon gesund wohnen?

► 20

ENERGIE + TECHNIK

Systeme für die Wohnungslüftung:
Das Angebot ist riesig

► 42



Vertrauen Sie dem Marktführer



Ausführliche Informationen zu B & O: www.bo-wohnungswirtschaft.de

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin



EDITORIAL

Wohngesundheit – ein Lebensmittel?

Luft ist ein Lebensmittel, mit großer Bedeutung für unsere Gesundheit und mit Auswirkungen auf unsere Leistungsfähigkeit. So eine Philosophie des Sentinel Institutes. Wir verbringen 90 % unserer Lebenszeit in Innenräumen. Ob wir uns dort wohlfühlen und gesund bleiben, hängt wesentlich ab von der Luft, die wir atmen. Wohnen kann krank machen – und damit meine ich nicht die Energieströme des Feng Shui.

Um ein so komplexes Thema wie die Wohngesundheit als Unterdisziplin der Nachhaltigkeit zu verstehen, bedarf es der Betrachtung aus unterschiedlichen Blickwinkeln: Unsere Gebäude haben heute eine wesentlich dichtere Hülle als früher. Dadurch ist die Luftwechselrate um das 10-fache geringer – und wird voraussichtlich mit der nächsten EnEV noch verschärft. Daher gilt es, die Baumaterialien, die verbaut werden, genau unter die Lupe zu nehmen, Schadstoffe zu vermeiden oder fachgerecht zu sanieren (Seite 28), die Wohnraumlüftung als wichtigen Baustein in der Planung im Auge zu behalten (Seite 42) und nicht zuletzt auch das Geschäftsmodell dahinter für ein Wohnungsunternehmen nicht zu vernachlässigen (Seite 26). Dass sich der GdW selbstverständlich um ein Qualitätssiegel gekümmert hat, rundet das Thema ab (Seite 22).

Den Patenbeitrag, als Einstieg in dieses Thema des Monats, hat in der Geschäftsführung des bereits oben angesprochenen Sentinel-Institutes geschrieben. Ein Mann, der sich sauberer Luft und gesundem Wohnen verschrieben hat (Seite 20).

Neuigkeiten in eigener Sache

In dieser Ausgabe der DW starten wir mit den so genannten QR-Codes in der Rubrik Recht. Sollten Sie ein Smartphone nutzen, können Sie sich ab sofort die Erläuterungen der Gerichtsurteile aufs Handy laden und so gewappnet in Meetings und Verhandlungen gehen. Im besten Fall natürlich mit einer guten Lösung für beide Seiten.

DW-Newsletter

Sind Sie an kurzen und aktuellen Informationen interessiert, die Ihnen wöchentlich per Email zugeschickt werden? Wollen Sie gerne in einem Blog lesen, was in unserer Redaktion geschieht? Dann freuen wir uns, wenn Sie sich unter www.haufe.de/Newsletter für den kostenfreien DW-Newsletter anmelden. Nach fast einem Jahr eine schöne Erfolgsstory mit über 1.300 Abonnenten.

Viel Spaß bei der Lektüre dieser Ausgabe – und tief durchatmen.

Herzlichst

Ihre

Ulrike Silberberg

Chefredakteurin DW Die Wohnungswirtschaft



▶ 56

Altersvorsorge in Genossenschaften

Ein Vorsorgeangebot fürs Alter besteht im „Wohn-Riestern“ bei Wohnungsgenossenschaften. Ein Resümee nach vier Jahren.

Quelle: wagnis eG



▶ 8

Mobilität ohne Auto

Realisierte Projekte, die zeigen, dass sich Wohnungsunternehmen mit autofreien Vierteln eine engagierte Zielgruppe erschließen können.

Quelle: LEG Wohnen NRW GmbH



▶ 32

Wertvolle Erfahrungen mit Rückbau

Sieben der 24 bis zu zehnstöckigen Gebäude in Wolfsburg wurden u. a. auf vier Vollgeschosse reduziert und komplett modernisiert.

Quelle: Neuland

THEMA DES MONATS: WOHNGESUNDHEIT

Als Baustein der Nachhaltigkeit geht es bei der Wohngesundheit um den Schutz der Bewohner und die Erfüllung von Wohnbedürfnissen. Dazu zählt u. a. das Vermeiden, bzw. Sanieren von Schadstoffen. Als Bestandteil einer Unternehmensstrategie bedeutet das auch, Ökologie und Ökonomie in Einklang zu bringen.
Ab Seite 20

STÄDTEBAU UND STADTENTWICKLUNG

4 Meldungen

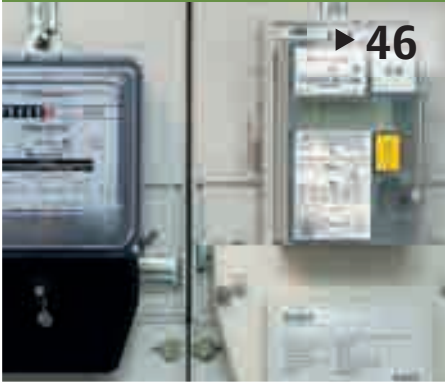
8 Autofreie Siedlungen Mobilität ohne Auto

11 Grenzenloses Europa La Confluence – eine HafenCity in Frankreich



Quelle: Gewoba, Foto: Werk 1 Döring & Mannhardt GbR

ENERGIE UND TECHNIK



Quelle: Vetterfall

„Intelligente Zähler“

Smart Meter sollen dazu beitragen, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Die Wohnungswirtschaft bleibt skeptisch.

12 Interview mit Martin zur Nedden
„In Bürgerideen investieren“

14 Quartiersentwicklung
Partizipation wirkt Wunder

NEUBAU UND SANIERUNG

18 Meldungen

20 Thema des Monats: Wohngesundheit
Wer will schon wohngesund wohnen?

22 NaWoh-Qualitätssiegel
Nachhaltigkeit im Wohnungsbau

24 Interview mit Ingeborg Esser
„Ein auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter zugeschnittenes System fehlte“

26 Wohngesundheit als Unternehmensstrategie: Interview mit Reinhard Zingler
„Für uns gehört die Wohngesundheit unbedingt dazu“

28 Gebäudeschadstoffe
Schadstoffhaltige Bausubstanzen - Asbest gilt ein besonderes Augenmerk

32 Wertvolle Erfahrung mit Rückbau
Qualität statt Masse sichert Zukunftsfähigkeit

ENERGIE UND TECHNIK

35 Meldungen

38 Betriebskosten aktuell

42 Systeme für die Wohnungslüftung
Das Produktangebot ist riesig

MARKT UND MANAGEMENT



Novelle des Mietrechts

Endlich - so möchte man sagen - liegt der Gesetzentwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz vor. Ist das der große Wurf?

46 „Intelligente Zähler“
Wohnungswirtschaft bleibt bei Smart Meters zurückhaltend

49 Produkte und Dienstleistung

MARKT UND MANAGEMENT

50 Meldungen

56 Novelle des Mietrechts
Es geht um interessengerechten Ausgleich

58 Internationales Jahr der Genossenschaften 2012
Altersvorsorge bei Wohnungsgenossenschaften

60 Bilanz- und Steuerwissen - Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW
Grundsätze der Unternehmensbewertung und Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen

65 Stellenmarkt

RECHT

69 Mietrecht 71 WEG-Recht

LETZTE SEITE

72 Letzte Seite/Impressum



Fordern Sie unseren wöchentlichen Newsletter Wohnungswirtschaft an:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

Fachkonferenz in Brüssel

Einladung zum Europäischen Tisch

Wohnungsunternehmen aus der Grenzregion Deutschland-Niederlande-Belgien-Luxemburg laden zur Europäischen Fachkonferenz der Wohnungswirtschaft nach Brüssel ein. Am **28. November 2012** sollen neue Entwicklungen, Strategien und Visionen zum Thema aktives Altern, selbstbestimmtes Leben und Solidarität zwischen den Generationen in Quartieren diskutiert

werden. Den Konferenzteilnehmern sollen neue Visionen zur zukünftigen Entwicklung in den Wohnquartieren in Belgien, Deutschland und den Niederlanden aufgezeigt und die Frage erörtert werden, welchen Beitrag Unternehmen zur Gestaltung des demografischen Wandels leisten und welche Rolle die Bewohner selbst zukünftig einnehmen müssen.



Mitglieder des Europäischen Tisches im April 2012 in Borken.

Weitere Informationen:
www.europa.eu

Quelle: european union

Open-Air-Kino in Berlin

Balkonkino in Hellersdorf

Ende Juli 2012 startete die Berliner Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH erneut ihre Balkonkino-Saison. Nach dem Motto „Hollywood in Hellersdorf“ bringt das kommunale Wohnungsunternehmen an vier Sommerabenden große Leinwandstars in die Berliner Großsiedlung. Das kostenlose Open-Air-Kino-Event auf dem Cecilienplatz bietet zuvor noch Livemusik. Das Engagement der Stadt und Land soll im Quartier Mieter stärker ans Unternehmen binden und sorgt für ein besseres Image Hellersdorfs auch über die Grenzen der Großsiedlung hinaus.

Weitere Informationen:
www.stadtundland.de



Open-Air-Kinovergnügen mit Musik auf dem Hellersdorfer Cecilienplatz am U-Bahnhof Kaulsdorf Nord.

Quelle: STADT UND LAND

MARKTANALYSEN

Zielgruppenspezifische Bestandsentwicklung

Um am Markt erfolgreich zu sein ist es notwendig, die Kundengruppen mit ihren Wohnwünschen und -bedürfnissen genau zu kennen. Am **10. September 2012** veranstaltet die Akademie der Immobilienwirtschaft e. V. Berlin die Tagung „Zielgruppenspezifische Bestandsentwicklung: Irrwege vermeiden und Perspektiven schaffen“. Zentrale Fragen sind, wie sich interessante Kundengruppen identifizieren lassen und welche Konsequenzen eine Marktanalyse für die Bestandsentwicklung hat.

Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

Flächennachnutzung Umgang mit Brachen im Stadtumbau

Die Bundestransferstelle Stadtumbau Ost lädt am **10. September 2012** zu der Transferveranstaltung „Umgang mit Brachflächen im Stadtumbau“ ein. Thema ist die Nachnutzung von Abrissflächen in Wohnsiedlungen und innerstädtischen Brachen wie z. B. Abrissflächen aus DDR-Zeiten oder Gewerbebrachen. Zudem wird über Chancen und Hemmnisse für die Nachnutzung informiert – wie z. B. divergierende Verwertungsinteressen der Eigentümer, sinkende Bodenwerte und eingeschränkte Optionen für eine Nachnutzung. Rechtliche Aspekte – z. B. Grundstückstausch, Umwidmung und Haftung betreffend werden diskutiert. Im Anschluss findet eine Busexkursion durch Hoyerswerda statt.

Weitere Informationen:
www.staedtebaufoerderung.info

SOZIALER WOHNUNGSBAU IN SINGAPUR

Eigentum verpflichtet



Dr. Peter Hitpaß
Hamburg

Junavati Abdul Rahman ist glücklich. Die 35-jährige Hotelfachfrau kann nach vierjähriger Wartefrist ihr Dreiraumapartment in Singapurs Stadtteil Choa Chu Kang beziehen. Das Build-To-Order (BTO, Fertigung nach Auftrag)-Programm des Housing and Development Board (HDB, Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft) macht es möglich. Sozialer Wohnungsbau in Singapur unterscheidet sich gravierend vom Deutschen. Im Stadtstaat Nähe des Äquators leben auf einer Fläche von 710 km² (vergleichbar mit der Größe Hamburgs) ca. fünf Millionen Menschen. 80% davon leben im sozialen Wohnungsbau, mit dem Unterschied, 90% von ihnen nennen ihr HDB-Appartement Eigentum. Das HDB wurde am 1. Februar 1960 gegründet, zu einer Zeit, da der Großteil der Einwohner in Slums lebte. Nur 9% der Menschen lebten damals in staatlichen Apartments. In der Folgezeit war der Wohnungsbau eine der Hauptaufgaben bei der Entwicklung des Stadtstaates. Seitdem wurden über eine Million Wohneinheiten neu gebaut. Der Haupttyp: das Hochhaus, hat normalerweise zwischen 15 und 20 Stockwerken. „Pinnacle@Duxton“ ist das erste HDB-Hochhaus mit 50 Stockwerken und Himmelsbrücken, einem integrierten Parkhaus sowie Geschäften und Sozialeinrichtungen.

Choa Chu Kang ist ein für Singapur typisches Gebiet des sozialen Wohnungsbaus. Auf einer Fläche von 5,83 km² leben in knapp 40.000 Wohnungen 136.200 Menschen. Der Stadtteil soll bis auf 62.000 Wohnungen ausgebaut werden.

In der architektonischen Gestaltung gibt es einen wesentlichen Unterschied zum deutschen Sozialwohnungsbau, insbesondere bei den Hochhäusern. Fast alle Hochhäuser sind auf Stelzen gebaut. Auf der Erdgeschosssebene befinden sich die Hauseingänge mit den Aufzugsanlagen. Um die Eingänge herum sind die Parkplätze, Spielplätze und Getränke-Automaten angeordnet. Sämtliche Eingänge und Freiflächen sind von allen Seiten frei einsehbar. Es gibt keine unübersichtlichen Ecken. Durch diese Gestaltung wird beim Mieter ein hohes Sicherheitsgefühl erzeugt. Ein weiterer Vorteil dieser Konstruktion ist, dass Winde zwischen den Gebäuden zirkulieren können, bei einer Jahresdurchschnittstemperatur von 30 Grad Celsius und 90% Luftfeuchtigkeit eine Wohltat.

Choa Chu Kang wird mit einer U-Bahnlinie erschlossen. Die Fahrtzeit in die Innenstadt beträgt knapp 30 Minuten. Der Stadtteil verfügt darüber hinaus über eine Besonderheit. Das gesamte Wohngebiet wird von diesem U-Bahnhof mit einem LRT-System mit weiteren 13 kleineren Bahnhöfen erschlossen. LRT steht für Light Rail Transit. Es handelt sich dabei um ein führerloses Kabinentransportsystem, vergleichbar dem auf dem Frankfurter Flughafen.

Ähnlich wie in Deutschland, sind die Sozialwohnungsgebiete in Singapur am Stadtrand entlang der U-Bahnlinien geordnet. Die Bewohner sind stolz auf ihre Hochhäuser.



80% der Menschen Singapurs leben im sozialen Wohnungsbau, 90% der HDB-Apartements sind Eigentumswohnungen

Dritter Raumordnungsbericht

Demografischer Wandel droht Kluft zu vertiefen

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat den dritten Raumordnungsbericht vorgelegt, der über regionale Trends u. a. in den Bereichen Wirtschaft und Wohlstand, Wohnen, Demografie, Infrastrukturausstattung und Mobilität im Jahr 2011 informiert.

Ein Schwerpunkt des Raumordnungsberichts sind die Folgen des demografischen Wandels für die Infrastrukturauslastung: Zwar wächst derzeit in einem Großteil der Kreise im Süden Baden-Württembergs und Bayerns sowie im Westen Niedersachsens die Bevölkerung noch überdurchschnittlich. In weiten Teilen Ostdeutschlands und vereinzelt in strukturschwachen Räumen der alten Bundesländer hat sich jedoch die Schrumpfung der Bevölkerung verfestigt. Besonders betroffen sind in Ostdeutschland die ländlichen Kreise auch im Umland größerer Städte. Hinzu kommen hohe Pendlerdistanzen für Arbeitnehmer an den Rändern großer Ballungsgebiete wie Hamburg, Frankfurt oder Berlin. Häufig werden im Umland der großen Städte lange Wege in Kauf genommen, weil die Immobilienpreise in den Zentren sehr hoch sind. Gleichzeitig müssen viele Arbeitnehmer aus den dünn besiedelten ländlichen Regionen Ostdeutschlands zwangsweise pendeln, da Arbeitsplätze in Wohnortnähe fehlen.

Aus den Ergebnissen des Berichts leitet das BBSR u. a. folgende räumliche Herausforderungen ab: die Herstellung gleichwertiger regionaler Lebensverhältnisse, die Sicherung der Daseinsvorsorge, die Erhaltung der Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit deutscher Regionen, die Gewährleistung einer zukunftsfähigen Mobilität, der Ausbau erneuerbarer Energieproduktion und der Schutz des Klimas sowie die Anpassung an den Klimawandel, die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.



Weitere Informationen:
www.bbsr.bund.de



Grundsteinlegung

Barrierefreies Mehrfamilienhaus in Bremerhaven

Die Gewoba Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen beginnt im Bremerhavener Stadtteil Lehe mit dem Bau eines barrierefreien Mehrfamilienhauses. In dem Gebäude in der Körnerstraße sollen 23 neue Wohneinheiten in zentraler Innenstadtlage entstehen. Der Neubau erfolgt im Zuge der Stadtumbaustategie für die Innere Stadt, die vom runden Tisch Wohnen, einer Arbeitsgemeinschaft aus regionalen Wohnungsunternehmen, Vertretern der Stadt und dem Land Bremen, gesteuert und umgesetzt wird. Ziel ist es, die Innenstadtquartiere Lehe und Geestemünde wieder lebenswerter zu gestalten. Auf einer Fläche von rund 1.300 m² entstehen zwei Gebäudekörper mit vier bzw. fünf Geschossen und Wohnungen mit Größen von 55 bis 64 m².

In dem neuen Wohnhaus sollen vor allem alleinstehende und ältere Menschen ein zentral gelegenes Zuhause finden. Das Gebäude ist auf allen Etagen mit einem Aufzug schwellenlos zugänglich. Im Innenhof befindet sich ein Gartenbereich für die Hausgemeinschaft. Alle Wohnungen verfügen über Balkone bzw. Terrassen. „Das Angebot richtet sich unter anderem an Stadtrückkehrer, die im Ruhestand die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens genießen wollen“, sagt Frank Stickel, Niederlassungsleiter der Gewoba in Bremerhaven.



Das Modell des barrierefreien Mehrfamilienhauses.



Weitere Informationen:
www.gewoba.de

Quartiersentwicklung

Degewo veröffentlicht Buch

Die degewo hat unter dem Titel „Verantwortung für die Stadt. Beiträge für ein neues Miteinander“ ein Buch veröffentlicht. Experten und Prominente aus Politik, Wirtschaft und Kultur, wie Bestseller-Autor Wladimir Kaminer, Zukunftsforscher Horst Opaschowski und die ehemalige Bundesministerin Renate Schmidt, schreiben darüber, wo Berlin anpacken muss, um das Zusammenleben in der Stadt zu verbessern. Ende Juni wurde das Werk in Berlin vorgestellt. Im Rahmen der Pressekonferenz sprachen die Bezirksbürgermeister Heinz Buschkowsky (Neukölln) und Christian Hanke (Mitte) über die finanzielle Ausstattung für die Quartiersentwicklung.



Weitere Informationen:
www.degewo.de



Quelle: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

Während Fahrräder gern gesehen sind, gibt es in der Klimaschutzsiedlung Kornweg in Hamburg nur wenige Autostellplätze für Besucher und Car-Sharing-Anbieter.

Autofreie Siedlungen

Mobilität ohne Auto

In manchen deutschen Großstädten kommt fast jeder zweite Haushalt ohne Auto aus. Trotzdem gibt es hierzulande nur wenige autofreie Wohnsiedlungen. Die realisierten Projekte zeigen indes, dass sich Wohnungsunternehmen und -genossenschaften mit autofreien Vierteln eine ökologisch engagierte Zielgruppe erschließen können.



Christian Hunziker
freier Immobilienjournalist
Berlin

Einfach ist es nicht, eine Wohnung in der Klimaschutzsiedlung Kornweg in Hamburg zu bekommen. Das liegt nicht nur am angespannten Woh-

nungsmarkt der Hansestadt, sondern auch an der Besonderheit der Siedlung: Wer dort einziehen will, darf kein Auto haben – denn die Klimaschutzsiedlung ist eine der wenigen autofreien Viertel in Deutschland.

Die Initiative zu diesem Projekt ging von einer Baugemeinschaft aus, wie Claus-Dietrich Scholze erzählt. Er ist Vorstand des Wohnungsvereins von 1902 eG, der einen Teil der Siedlung realisierte. Zum Kontakt mit der Genossenschaft kam es, weil,

so Scholze, „die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften wusste, dass wir für solche Anliegen offen sind“. In der Folge kaufte die Genossenschaft das von der Baugruppe ins Auge gefasste Grundstück im Ortsteil Klein Borstel und errichtete 34 Genossenschaftswohnungen; hinzu kamen 30 Eigentumswohnungen einer weiteren Baugemeinschaft. 2008 wurde das Vorhaben fertig gestellt. Damit ist die Siedlung am Kornweg eine der jüngsten autofreien Wohnsiedlungen in Deutschland.

Die Zahl der vergleichbaren Projekte ist überschaubar - was eigentlich erstaunlich ist, besaßen doch nach Angaben des Statistischen Bundesamts im Jahr 2009 immerhin 23% der Haushalte in Deutschland kein Auto. Als autofreie Siedlung im strengen Sinn gelten allerdings nur Wohnviertel, in denen sich die Bewohner verpflichten, auf ein eigenes Kraftfahrzeug zu verzichten. Quartiere, die zwar vom Autoverkehr freigehalten sind, in denen aber jeder Haushalt einen Stellplatz in der Tiefgarage hat, zählen nicht dazu.

Zum Beispiel Münster

Seit über zehn Jahren gibt es die autofreie Gartensiedlung Weißenburg in Münster. „Begonnen hat ihre Geschichte 1996/97 mit dem europaweit vom Land Nordrhein-Westfalen und der Stadt Münster ausgeschriebenen Landeswettbewerb ‚Wohnen ohne eigenes Auto‘“, berichtet Thomas Börtz von der LEG Wohnen NRW. Gebaut wurde die Siedlung auf einem ehemaligen Kasernenareal im Geistviertel, wobei die damalige Wohnungsgesellschaft Münsterland (WGM) als Investorin fungierte. Die Gesellschaft, die inzwischen Teil der LEG Wohnen NRW ist, errichtete 120 Zwei- bis Fünfstückerwohnungen sowie 18 Mietreihenhäuser; alle Einheiten wurden öffentlich gefördert.

Bis heute nicht realisiert ist hingegen ein weiterer Bauabschnitt mit Eigentumswohnungen. Ohnehin habe die Stadt später als Folge eines Wechsels an der Rathauspitze das Interesse am Projekt verloren, kritisiert Wolfgang Wiemers, der als langjähriger Umweltaktivist die Entwicklung der Siedlung Weißenburg aus der Nähe verfolgt hat. Hinzu kamen juristische Stolpersteine: Ein Anwohner klagte gegen den Bebauungsplan, weil er unzumutbaren Parksuchverkehr befürchtete und das Modell des autofreien Wohnens für nicht durchsetzbar hielt. Das Oberverwaltungsgericht NRW bestätigte jedoch 2002, die Stadt Münster sei berechtigt, „ihren planerischen Gestaltungsspielraum für das Modellprojekt ‚autofreies Wohnen‘ zu nutzen“.

Mietvertrag schreibt Verzicht auf Auto vor

Geregelt ist die Autofreiheit in einem städtebaulichen Vertrag. Demnach wurde der Stellplatzschlüssel auf 0,25 Stellplätze pro Haushalt reduziert. Die wenigen so entstandenen Parkplätze dienen laut Thomas Börtz als Besucherparkplätze oder werden von einem Car-Sharing-Anbieter genutzt. Die Pflicht zur Autofreiheit der Mieter ist in einem Anhang zum Mietvertrag festgeschrieben. Darauf, dass diese Pflicht tatsächlich eingehalten wird, achtet ein Bewohnerverein der Siedlung. „Die dort Engagierten wollen, dass sich alle an die Autofreiheit halten“, stellt Börtz fest. Der Bewohnerverein darf auch neue Mieter vorschlagen und



Platz für Grünflächen statt für Autos: die Klimaschutzsiedlung Kornweg in Hamburg.



Die 2008 fertig gestellte Siedlung am Kornweg in Hamburg ist beliebt bei Familien, die ohne Auto auskommen wollen.

hat zudem eine Schlichtungsstelle ins Leben gerufen, die darüber entscheidet, ob Mieter in Ausnahmefällen - z. B. bei vorübergehender körperlicher Beeinträchtigung - doch ein Auto besitzen dürfen. Ebenfalls eine „erhebliche Selbstregulierung innerhalb der Gruppe“ beobachtet Claus-Dietrich Scholze vom Wohnungsverein von 1902 bei der Hamburger Siedlung Kornweg. Daran, dass die Mieter tatsächlich kein Auto besitzen, hat die Genossenschaft ein vitales Interesse: Andernfalls müsste sie Scholze zufolge nämlich nachträglich statt der 0,2 Stellplätze pro Wohnung, wie sie mit der Genehmigungsbehörde vereinbart wurden, die normalerweise vorgeschriebenen 0,8 Stellplätze schaffen.

Voraussetzungen für den Erfolg

Dass die Behörden mit einer Lockerung der Stellplatzpflicht einverstanden sind, ist eine der Voraussetzungen für das Gelingen autofreier Siedlungen.

Ein zweiter Faktor: Erfolgreich sind solche Projekte dann, wenn die Initiative dazu von engagierten Menschen und nicht allein von einer Institution ausgeht. Zwingend erforderlich ist schließlich, dass das ins Auge gefasste Grundstück gut an den öffentlichen Verkehr angebunden ist.

„U- und S-Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt, und in knapp einer halben Stunde ist man mit dem Fahrrad in der Innenstadt“, fasst Rainer Licht von der Wohnwarft eG die Standortqualitäten der autofreien Siedlung in der Saarlandstraße in Hamburg zusammen. Auch sie geht, ähnlich wie das Projekt in Münster, auf einen politischen Anstoß zurück. Als nach der Bürgerschaftswahl 1993 die SPD mit der Stadtpartei kooperierte, verpflichteten sich die Partner, ein Pilotprojekt für autofreies Wohnen zu realisieren. Dabei gelang es, eine Mischung unterschiedlicher Eigentumsformen zu erreichen: An der Saarlandstraße gibt es Eigentumswohnungen, genossenschaftli- ►



Quelle: LEG Wohnen NRW GmbH

In der Gartensiedlung Weißenburg in Münster wird ganz auf Mobilität ohne Auto gesetzt.

che Wohnungen, Mietwohnungen der SAGA GWG sowie Wohnungen für Behinderte.

Die Genossenschaft Wohnwarft wurde dabei eigens für dieses Projekt gegründet. Zwar habe man ursprünglich in Erwägung gezogen, das Vorhaben unter dem Dach einer bestehenden Genossenschaft zu realisieren, sagt Licht; man habe sich letztlich aber für die Gründung einer eigenen Genossenschaft entschieden, um die Autofreiheit in der Satzung verankern zu können. Nachteil dieser Lösung ist, dass die Genossenschaft von ihren Mitgliedern einen hohen Genossenschaftsanteil von 200 €/m² Wohnfläche verlangen muss. Das stellt laut Licht viele Interessenten vor Schwierigkeiten, zumal die Wohnungen öffentlich gefördert sind und ihre Nutzung somit an Einkommensgrenzen gebunden ist.

Autoarm ist nicht autofrei

„Wir wollen nicht autoarm sein, sondern richtig autofrei“, betont Licht. Natürlich können aber auch in der Saarlandstraße Feuerwehrautos und Umzugswagen die Siedlung befahren. Außerdem gibt es eine geringe Zahl von Parkplätzen für Besucher, und in besonderen Fällen lässt die Genos-

senschaft eine Ausnahme von der Autofreiheit zu. Nicht autofrei, sondern lediglich autoreduziert ist hingegen das ökologische Vorzeigeviertel Vauban in Freiburg. Dort sind Genossenschaftsmitglieder und Wohnungseigentümer mit Auto verpflichtet, in einer der zwei Quartiersgaragen einen Stellplatz zu erwerben. Wer hingegen kein Auto hat, wird von dieser Pflicht befreit, sofern er über den Verein für autofreies Wohnen einen Stellplatznachweis erbringt. Diese Stellplätze existieren aber nur theoretisch: Der Verein verfügt über ein Grundstück, auf dem er im Bedarfsfall ein weiteres Parkhaus errichten könnte.

Der Vorteil für die nicht motorisierten Bewohner von Vauban: Der Vertragsabschluss mit dem Verein kostet nur 3.700 €, während für einen Stellplatz rund 20.000 € zu entrichten sind. Die nicht unerwartete Folge ist, so Hannes Linck vom Verein für autofreies Wohnen in Freiburg, dass immer wieder einzelne Bewohner versuchen, die Kosten für den obligatorischen Stellplatz zu sparen und ihr doch vorhandenes Auto irgendwo auf der Straße zu parken.

Keine solchen Konflikte erwartet die Genossenschaft Möckernkiez, die im Herbst 2012 mit dem

Bau eines 400 Wohnungen großen Quartiers in Berlin-Kreuzberg beginnen will. Das Modell ist jedoch ähnlich wie in Freiburg: Wer in eine der Genossenschaftswohnungen einziehen möchte, darf zwar durchaus ein Auto haben, muss sich dann aber verpflichten, einen Stellplatz in der Tiefgarage zu erwerben. 50 bis 60 Stellplätze für die 400 Haushalte sind laut Genossenschaftsvorstand Aino Simon vorgesehen; dies entspricht dem Bedarf, wie er in einer Befragung der Interessenten ermittelt wurde. Komplizierte Verhandlungen mit den Behörden brauchte es für diese Lösung nicht, da Berlin die Stellplatzpflicht abgeschafft hat.

Im Gegenzug wird es tausend Fahrradstellplätze geben und außerdem eine genossenschaftseigene Flotte an Elektrofahrzeugen, die über die Photovoltaikanlage auf den Dächern mit Strom versorgt werden. „Wir wollen“, sagt Aino Simon, „ein attraktives Angebot schaffen, das dazu verlockt, das eigene Auto abzuschaffen, weil man es gar nicht mehr braucht.“ Das haben übrigens schon viele Hauptstädter getan, die gar nicht in offiziell autofreien Siedlungen wohnen: In Berlin besitzt nur etwa jeder zweite Haushalt ein Auto. ■



Quelle: LEG Wohnen NRW GmbH

Modellprojekt in Münster: die autofreie Gartensiedlung Weißenburg.

Grenzenloses Europa

La Confluence – eine HafenCity in Frankreich

In der französischen Stadt Lyon entsteht ein neuer Stadtteil: La Confluence. Das Projekt ist eines der größten europäischen Stadtentwicklungsprojekte und bietet Wohnungen, Kultur, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten – nicht nur für betuchte Interessenten. Mehr als 40% der Wohnungen sind für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen vorgesehen.



Gabriele Kunz
freie Journalistin, Hamburg

Der Name La Confluence bedeutet Zusammenfluss und spielt auf die Lage des neuen Stadtteils an. Er befindet sich dort, wo die beiden Flüsse Saône und Rhône zusammenfließen, auf der Südspitze der Perrache-Halbinsel. Zum historischen Zentrum von Lyon sind es nur wenige Minuten. Ursprünglich war das Gebiet ein Industriegelände, das vor allem von einem Hafen und dem Großmarkt genutzt wurde.

Anfang der achtziger Jahre wanderte der Handel ab; die Produktionsstätten verkamen. Nun baut Frankreichs drittgrößte Stadt auf einem Gelände, das mit 150 ha ungefähr so groß wie die Hamburger HafenCity ist, Wohnungen, Einkaufszentren, Restaurants, öffentliche Gebäude, kulturelle Einrichtungen und Büros. Mehr als ein Fünftel des Gebiets sind für Grünflächen vorgesehen.

Uferpromenaden statt Kaianlagen

Der erste Schritt zur Entwicklung des neuen Stadtteils war, an der Saône eine begrünte Uferpromenade zu schaffen. Anschließend wurden Silos und Hallen einer ehemaligen Zuckerfabrik zu einem Ausstellungszentrum umgestaltet. Seit 2003 findet hier die Kunst-Biennale statt – Frankreichs vielleicht wichtigste Schau avantgardistischer Kunst. Medienunternehmen siedelten sich an, es entstanden Wohnungen, Parks, Ladenflächen und Restaurants. Ein Aushängeschild wurde der Place Nautique, der größte öffentliche Platz in La Confluence. Die Hälfte seiner Fläche nimmt ein künstliches Hafenbecken ein, das sich zum Fluss

Saône hin öffnet. Das über 300 m lange Becken mit 30 Anlegeplätzen überspannt eine Fußgängerbrücke, die den Übergang zu einem Einkaufs- und Vergnügungskomplex mit Kino, Läden und einem Vier-Sterne-Hotel schafft. Unmittelbar dahinter befindet sich das neue Verwaltungsgebäude der Region Rhône-Alpes. Der weitere Ausbau von La Confluence wird sich auf die Rhône-Seite und die Spitze der Halbinsel konzentrieren.

Die Planungen fanden unter Beteiligung international renommierter Architekturbüros statt. 2003 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, 2025 sollen sie abgeschlossen sein. Dann werden in La Confluence schätzungsweise 20.000 Menschen wohnen und etwa ebenso viele arbeiten, zum Beispiel beim Energieversorger GDF Suez, der Banque de France, dem Nachrichtensender Euronews oder der katholischen Universität. Erklärtes Ziel ist eine breite soziale Mischung im neuen Stadtviertel. Bisher beträgt der Anteil an Sozialwohnungen und geförderten Wohnungen für mittlere Einkommensgruppen rund 35%, künftig soll er 50% übersteigen.

Kostengünstige und energieeffiziente Wohnungen

Eines der Unternehmen, das in La Confluence Sozialwohnungen baut, ist die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Opac du Rhône. Sie hat in diesem Jahr eine Wohnanlage mit 66 Sozialwohnungen fertiggestellt, die vom Pariser Architekturbüro Emmanuelle Colboc entworfen wurde. Die Baukosten für die zwei, bis zu neunstöckigen Gebäude betragen rund 10,2 Mio. €. Neben Wohnungen bietet der Komplex auch drei Ladenflächen und eine Tiefgarage für 69 Stellplätze. 30 der Wohnungen wurden als Eigentumswohnungen weit unter dem Marktpreis für 2.347 bis 2.659 €/m² verkauft. Sie sollen Menschen mit geringen Einkommen den Zugang zu Wohneigen-

tum ermöglichen. Weitere 36 Wohnungen werden zu einem Quadratmeterpreis von 6 bis 6,30 € vermietet. Alle Wohnungen sind barrierefrei und verfügen über Balkon, Terrasse oder Loggia.

Die Gebäude entsprechen dem Standard eines Niedrigenergiehauses mit einem durchschnittlichen Primärverbrauch von unter 50 kWh/m²/Jahr. Sie haben mit 20 cm Steinwolle gedämmte Fassaden, doppelt verglaste Fenster, Lüftungsanlagen und Gassammelheizungen. Mindestens 50% des Bedarfs an heißem Wasser sollen von Solaranlagen erzeugt werden. Um Regenwasser zu speichern, sind einige Dächer begrünt. Das in unterirdischen Tanks gesammelte Regenwasser ist für die Toilettenspülung und die Gartenbewässerung vorgesehen.

Einziges Wermutstropfen: die Lage. Direkt neben dem Komplex verlaufen Bahngleise, auf denen Regional- und Güterzüge verkehren. Auch wenn die Fenster mit Schallschutz ausgestattet sind, wird sich der Lärm nicht ganz ausblenden lassen. ■



Foto: Hervé Abbadie

Das Wohnungsunternehmen Opac du Rhône baut moderne Wohn- und Geschäftshäuser – auch Sozialwohnungen entstehen.



Quelle: Stadt Leipzig / Dezernat für Stadtentwicklung und Bau

Martin zur Nedden fordert eine verlässliche Finanzierung des Programms Stadtumbau Ost.

Interview mit Martin zur Nedden „In Bürgerideen investieren“

Der Stadtumbau Ost mit seinen Bausteinen Rückbau und Aufwertung gilt als Erfolgsgeschichte. Einige Experten sehen jedoch - zehn Jahre nach Beginn des Bund-Länder-Programms - die Herausforderungen erst kommen (siehe DW 8/2012, S. 10-11). Martin zur Nedden, Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig, fordert eine verlässliche Finanzierung und eine flexible Gestaltung des Programms Stadtumbau Ost.

Mehrmals war auf der Tagung „Zehn Jahre Stadtumbau Ost“ Anfang Juni zu hören, das Programm Stadtumbau Ost sei eine Erfolgsgeschichte. Teilen Sie diese Einschätzung?

Ja, das kann ich für Leipzig nur bestätigen. Wir haben fast 100 Mio. € Investitionen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost getätigt, davon ungefähr 75 Mio. € Fördermittel, und haben damit sowohl im Bereich der Aufwertung als auch im Bereich des Rückbaus Erfolge erzielt. Dass wir 13.000 Wohneinheiten vom Markt genommen ha-

ben, hat mit dazu geführt, dass sich der Leipziger Immobilienmarkt stabilisiert hat.

Das Programm Stadtumbau Ost ist als lernendes Programm angelegt. Was hat man in den vergangenen zehn Jahren gelernt?

Das Programm hat uns die Möglichkeit geboten, neue Ideen zu realisieren. Ich nenne nur Wächterhäuser, Selbstnutzer und zuletzt Eigentümerstandortgemeinschaften. Gemerkt haben wir auch, wie wichtig es ist, in Bürgerideen zu investieren, Bürgernetzwerke in ihrem Entstehen zu unterstüt-

zen sowie mit überschaubaren Beträgen Initiativen zu unterstützen, die zeigen, dass es in einem Quartier wieder aufwärts geht.

Ein Dauerbrenner nicht nur in Leipzig ist die Frage des Umgangs mit den gründerzeitlichen Beständen in der Kernstadt. Täuscht der Eindruck, dass mittlerweile diesen Beständen eine größere Bedeutung zugemessen wird?

Den Städten war eigentlich schon immer bewusst, dass die Kernstadt ein hohes Gut darstellt. Aber die Rahmenbedingungen waren im Jahr 2000 viel



Das Programm Stadtumbau Ost trägt auch zur Sicherung und Sanierung von Beständen in innerstädtischen Gründerzeitquartieren bei.

schwieriger als heute. Für Leipzig können wir Gott sei Dank feststellen, dass heute Gründerzeithäuser saniert werden, denen vor fünf Jahren noch eine schwierige Zukunft prognostiziert wurde. Ich gebe Ihnen aber insofern recht, als wir unsere Konzepte überprüft haben mit dem Ziel, die Kernstadt weiter zu stärken. Das heißt jedoch nicht, dass wir nicht weiter Anstrengungen unternehmen, um auch Grünau und andere Plattenbau-gebiete zu stabilisieren.

Leipzig ist seit einigen Jahren wieder eine wachsende Stadt. Ist der Stadtumbau Ost für Sie damit überhaupt noch ein Thema?

Durchaus. Denn wir haben immer noch 30.000 leer stehende Wohnungen, und wir wollen und müssen weiter aktiv sein.

Wie sollte das Programm Stadtumbau Ost ausgestaltet werden, um die künftigen Herausforderungen bewältigen zu können?

Angesichts des Umstands, dass wir mittlerweile sehr differenzierte Entwicklungen haben, sollte das Programm flexibler gestaltet werden. Insbesondere sollte die Bewilligung der Fördergelder über mehrere Jahre gelten. Denn wir erleben immer wieder, dass sich gewisse Maßnahmen verschieben. Wichtig wäre es zudem, Verlässlichkeit in der Finanzierung herzustellen. Jedes Jahr neu zu diskutieren, mit wie viel Mitteln das Programm ausgestattet wird, ist nicht unproblematisch. Stadtumbau ist kein Thema von Jahresscheiben, sondern von kontinuierlichen Prozessen.

Sie sind auch Vorsitzender des Bau- und Verkehrsausschusses des Deutschen Städtetages. Inwiefern können Ihre Kollegen in den alten Bundesländern von den Erfahrungen lernen, die in Leipzig und anderen ostdeutschen Städten beim Stadtumbau gemacht wurden?

Ich glaube schon, dass wir eine Reihe von Hinweisen und Anschauungsbeispielen geben können. Trotzdem muss man sich vor Augen führen, dass die alten Bundesländer nicht diese dramatische Entwicklung durchgemacht haben wie die neuen Bundesländer. Aber ich halte es für wichtig, den Erfahrungsaustausch weiterzuführen. Wenn man das, was man von anderen gehört hat, auf die eigenen Verhältnisse ummünzt, hat man gute Voraussetzungen, erfolgreich zu sein. Das gilt in beide Richtungen.

Herr zur Nedden, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Hunziker.



Die Siedlung Leinefelde-Südstadt in Thüringen ist eines der Musterbeispiele für den Teilerückbau von Plattenbauten zu modernen, individuell gestalteten Stadtvillen.



Quelle: Volkswohnung

Das Rintheimer Feld - Programmgebiet der Sozialen Stadt - ist eine typische Großsiedlung der 1950er bis 1970er Jahre - und mittlerweile ein Paradebeispiel für integrierte Stadtteilentwicklungsstrategien.

Quartiersentwicklung

Partizipation wirkt Wunder

Die Volkswohnung GmbH aus Karlsruhe hat in ihrem Wohngebiet Rintheimer Feld jungen Menschen ermöglicht, die Räume eines ehemaligen Polizeipostens in „ihren“ Jugendtreff umzuwandeln und am Umbau mitzuwirken. Mit dem Konzept, Bewohner in die sozialen Belange ihres Quartiers einzubeziehen, geht das städtische Immobilienunternehmen neue Wege. Und im Falle des neuen Jugendtreffs gab es nur Gewinner.



Ulrike Jocham
freie Autorin, Stuttgart

Bewohner in die sozialen Belange ihres Viertels einzubeziehen, fördert das Miteinander, wie ein Beispiel aus Karlsruhe zeigt: Im Quartier Rintheimer Feld - seit 2008 Fördergebiet des Bundes-Länder-Programms Soziale Stadt - wurde nicht nur von Partizipation geredet, sondern der Begriff auch mit Leben gefüllt. Bedeutsam hierbei ist,

dass Wohnungsunternehmen und Quartiersakteure nicht die ohnehin artikulations- und durchsetzungsstarken Gruppen einbezogen haben, sondern so genannte „Problemjugendliche“ - mit Erfolg!

Ausgangssituation

Im Rintheimer Feld gab es häufig Streit zwischen älteren und jüngeren Quartiersbewohnern. Viele erwachsene Stadtteilbürger nahmen die jungen Menschen als störend wahr, die dort „untätig herumlungerten“. Vermehrt auftretende verbale Rangeleien und Streitigkeiten zwischen den Generationen führten zu zahlreichen Beschwerden bei der Volkswohnung und zu Polizeieinsätzen

im Quartier. Auch für die Jugendlichen war die Situation unbefriedigend: Von den erwachsenen Stadtteilbürgern als „negativ“, „schlecht“ oder „böartig“ wahrgenommen zu werden. Keine Wertschätzung zu erfahren, verstärkte ihr auffälliges Verhalten. Zusätzlich fehlte im Rintheimer Feld eine Anlaufstelle für junge Menschen. Im Jahr 2008 ließ die Volkswohnung ihren kompletten Gebäudebestand analysieren und führte darüber hinaus eine repräsentative Mieterbefragung durch. Aus den Ergebnissen entwickelte sie ein Quartierskonzept und einen zehn Punkte umfassenden Masterplan, der neben der Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestands - die Mehr-

familien- und Hochhäuser werden seit 2009 nach Dringlichkeit energieeffizient saniert – weitere Ziele für das Gebiet beschreibt. Er sieht u. a. vor, Senioren darin zu unterstützen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden wohnen zu können. Aber auch eine gemischte Mieterstruktur im Quartier, passende Wohnungsangebote für junge Familien und die Aufwertung der Grünflächen stehen auf der Prioritätenliste. Hinzu kamen beispielsweise die Eröffnung eines Mieterservice-Büros vor Ort und die Schaffung neuer Begegnungsräume. Und zu guter Letzt war das Partizipationsprojekt Teil des Quartierskonzeptes, bei dem Jugendliche am Umbau und der Gestaltung „ihres“ neuen Treffpunkts beteiligt wurden.

Partizipationsprojekt

Für Reiner Kuklinski, Geschäftsführer der Volkswohnung, war es wichtig, die Wünsche der Jugendlichen für den neuen Aufenthaltsraum nicht nur theoretisch zu kennen, sondern sie bei der Planung und Ausführung auch praktisch zu beteiligen. „Wenn wir unsere Mieter bei Veränderungsprozessen gleich zu Beginn ins Boot holen, können sie einen Bezug zum neu Entstehenden entwickeln, und wir als Wohnungsunternehmen erleben deut-

WOHNGEBIET RINTHEIMER FELD

Im Rintheimer Feld, einer der sechs Großwohnsiedlungen im Bestand der Volkswohnung, besitzt die Gesellschaft rund 1.000 Wohnungen in 30 Mehrfamilien- und Hochhäusern, die in den Jahren 1954 bis 1974 errichtet wurden. Das Wohngebiet in allen Bereichen fit für die Zukunft zu machen, ist Ziel der Volkswohnung mit dem Quartierskonzept Rintheimer Feld. Damit sollen über die energetische Modernisierung hinaus auch die Anziehungskraft der günstig gelegenen Siedlung für die Bewohner und die Perspektive der Liegenschaften bezüglich Leerstand und Mietpreis langfristig gesichert werden. Das Quartierskonzept umfasst auch Themen wie das Einrichten von Begegnungsräumen für Jung und Alt sowie die Einbindung von Jugendlichen in soziale Belange des Quartiers.

Polizeipostens am Staudenplatz erwerben, der sich hervorragend für die Umnutzung eignete.

Planungsphase mit Informationsfluss

Die Volkswohnung kooperierte mit verschiedenen Unternehmen und drei sozialen Institutionen – dem Kinder- und Jugendhaus Oststadt sowie dem Beo-Netzwerk (beide vom Stadtjugendausschuss e.V. Karlsruhe) und der Kompetenzagentur, die sozial benachteiligten Jugendlichen bei der Integration in den ersten Arbeitsmarkt zur Seite steht. Auch der Bürgerverein Rintheim, der sich bereits 2006 für die Schaffung eines Jungentreffs eingesetzt

die Jugendlichen ernst zu nehmen und die in den Planungstreffen besprochenen Schritte bis zum nächsten Termin auch einzuhalten. Wir wollten ihnen vermitteln: Ihr werdet gebraucht, und die Zusammenarbeit mit euch liegt uns am Herzen“, berichtet Schubert.

Das Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt, das sich ebenfalls als Partner am Projekt beteiligte, ermöglichte den mitwirkenden Jugendlichen u. a., die aktuellen Projektentwicklungen im „Arbeitskreis kulturelles und soziales Miteinander“ regelmäßig vorzustellen – angesichts der „belasteten“ Vorgeschichte stellt die kontinuierliche Informa-



Quelle: Volkswohnung

Die Jugendlichen konnten sich bereits während der Planungsphase mit Vorschlägen einbringen – schließlich ging es um „ihren“ Jungentreff.



Quelle: Volkswohnung

Kochkurse im Jungentreff – gesunde und schmackhafte Gerichte zubereiten.



Quelle: Volkswohnung

Jugendliche mit Enthusiasmus beim Mauerdurchbruch, der die Umbauarbeiten symbolisch einläutete.

lich weniger Widerstände. Wir wollen, dass die Mieter sich wohlfühlen und die Möglichkeit zur Mitbestimmung erhalten“, sagt er.

Um auch die ortsansässigen Vereine und Organisationen mit der Beteiligungsidee vertraut zu machen, lud die Volkswohnung sie im April 2009 zu einem Runden Tisch ein. Es kamen u. a. Vertreter des Bürgervereins Rintheim, der mitwirkenden Organisationen der Sozialen Stadt, des Kinder- und Jugendhauses Oststadt sowie der Polizei. Jürgen Schubert, Sozialmanager der Volkswohnung, stellte das Projekt vor. Mitten im Wohnviertel konnte das städtische Immobilienunternehmen im März 2010 dann die Räumlichkeiten eines ehemaligen

hatte, brachte sich immer wieder mit Anregungen ein. Es entstand ein enges Netzwerk, das alle vorhandenen Ressourcen geschickt bündelte.

Jürgen Schubert übernahm die Projektsteuerung und koordinierte die Zusammenarbeit. Die Volkswohnung brachte ihr technisches und kaufmännisches Know-how in den Umbau ein und investierte rund 60.000 €. Die jungen Menschen konnten Vorschläge machen, welche Wände abgerissen, wo neue Fenster eingesetzt oder wie die unterschiedlichen Räume farblich gestaltet werden sollen. In gemeinsamen Gesprächen mit den Fachleuten der Volkswohnung erarbeiteten sie dann die Lösungen. „Besonders wichtig bei diesem Prozess war,

tion der Bürger im Quartier ein wichtiges, akzeptanzförderndes Element dar. Auch der engagierte Mieterbeirat der Volkswohnung unterstützte das Partizipationsprojekt und informierte die anderen Mieter über die unterschiedlichen Schritte beim Bau des neuen Treffpunktes.

Tatkräftige Unterstützung beim Bau

Ein Mauerdurchbruch am 9. Juni 2010 läutete die Umbauarbeiten symbolisch ein: Stellvertretend für die anderen Jugendlichen im Rintheimer Feld machten vier der freiwilligen Helfer den Zugang zur Baustelle frei. An diesem Ereignis nahmen neben allen beteiligten Organisationen auch ▶



Quelle: Volkswohnung



Sind die Jugendlichen in ihrem Treff selbst verantwortlich, achten sie sehr auf Sauberkeit und Ordnung.

wichtige Vertreter der Stadtverwaltung und der lokalen Politik teil. Hierbei konnten die jungen Menschen in einer lockeren Atmosphäre die zuvor speziell ausgesuchten Handwerksbetriebe kennenlernen und einen Bezug zu den unterschiedlichen Gewerken aufbauen. Neun verschiedene Betriebe - von der Rohbaufirma über Sanitär- und Elektroinstallateure bis hin zu Malern und Fliesenlegern - wählte die Volkswohnung vor dem Hintergrund aus, dass sie den Leitgedanken des Projektes mittragen, die Jugendlichen nach Interesse und Fähigkeiten an den Bauarbeiten zu beteiligen. Insgesamt 1.700 Stunden bauten rund 20 Jugendliche ehrenamtlich mit. Dafür ernteten sie große Anerkennung und wurden - vielfach zum ersten Mal - als Personen wahrgenommen, die etwas

leisten können. Zusätzlich erhielten sie einen sogenannten „Quali-Pass“, den ihnen der Karlsruher Baubürgermeister Michael Obert anlässlich der feierlichen Eröffnung persönlich überreichte. Zwei Jugendliche konnten sich auf der Baustelle sogar soweit bewähren, dass sie einen Ausbildungsplatz in einem mitwirkenden Handwerksunternehmen erhielten.

Zwischenbilanz des Partizipationsprojekts

Ende 2010 war es dann so weit und der Jugendtreff am Staudenplatz konnte eröffnet werden. Der Aufwand seitens der Volkswohnung war enorm, aber der Rückblick auf die vergangenen zwei Jahre überzeugt: Im Rintheimer Feld herrscht mittlerweile ein sehr gutes Miteinander. Ausdruck davon ist: Heute initiieren Alt und Jung aus eigener Motivation gemeinsame Aktivitäten. So haben beispielsweise der Mieterbeirat und der Jugendtreff einen Flohmarkt organisiert, dessen Erlös zusammen mit einer Spende der Volkswohnung den Jugendlichen zu einer dreitägigen Reise nach Frankreich verhalf. Im Herbst 2011 fanden in den neuen Räumlichkeiten erstmals Kochkurse statt: Unter Anleitung des „Vereins der Köche Karlsruhe e.V. 1898“ lernten die Jugendlichen, anstelle von Fastfood gesunde Alternativen zuzubereiten. Aufgrund der Identifikation mit „ihrem“ Treffpunkt achten die jungen Menschen nun enorm auf Ordnung und Sauberkeit der Räume und gehen äußerst pfleglich mit der Ausstattung um. Als man ihnen den Jugendtreff nach einem knappen halben Jahr zum ersten Mal ohne sozialpädagogische Aufsicht überließ, war die Überraschung groß: Die Räume wurden sauberer verlassen, als sie es vorher waren! Jürgen Schubert berichtet: „Im Rintheimer Feld sind die Beschwerden über die Jugendlichen fast

auf null zurückgegangen, und auch der Verwaltungsaufwand hat sich erheblich reduziert. Die Mieter fühlen sich inzwischen wieder sicherer, das Image des Quartiers hat sich deutlich gebessert und das Wohnumfeld an Qualität gewonnen.“ Für die herausragende Jugendarbeit gab es sogar drei Auszeichnungen: den Jugendpreis der Stadt Karlsruhe „Mensch - gut gemacht!“ sowie zwei Preise innerhalb des Kooperationsprojekts „Ideen Initiative Zukunft“ des dm-Marktes und der Deutschen UNESCO-Kommission. Solche Anerkennungen stehen Wohnungsunternehmen natürlich auch in der Außendarstellung und Öffentlichkeitsarbeit gut zu Gesicht.

Insgesamt ein spannendes Projekt, das zum Nachahmen anregt und das ohne die engagierte Zusammenarbeit von Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern kaum so erfolgreich gewesen wäre. ■

VOLKSWOHNUNG GMBH

Als größter Vermieter in Karlsruhe und eines der großen kommunalen Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg bietet die Unternehmensgruppe Volkswohnung Karlsruher Bürgern seit 90 Jahren bezahlbaren Wohnraum.

Gegründet: 1922

Wohneinheiten: rd. 12.700

Verwaltete WE: rd. 1.500

Gewerberäume: rd. 140

Sanierungsinvestitionen:
rd. 15 Mio. € jährlich

Bilanzsumme Konzern (31.12.2011):
630 Mio €

Mitarbeiter (31.12.2011): 268

Auszubildende (31.12.2011): 8

Internet: www.volkswohnung.com

Bündnis für Wohnen

Bau in Lichtenberg vorantreiben

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH unterstützt als Gründungsmitglied das „Bündnis für Wohnen“ in Berlin-Lichtenberg. Die Kooperation des Bezirksamtes, der HOWOGE und weiterer Akteure der Wohnungswirtschaft soll den Neubau in Lichtenberg vorantreiben. Dort sind 2012/13 u. a. folgende Wohnungsbauprojekte geplant: 350 Wohnungen in den ehemaligen Studentenwohnheimen an der Treskallee/Römerweg, 400 Wohnungen im „Quartier 216“ an der Frankfurter Allee 216, 200 Wohnungen in den ehemaligen Sportlerwohnheimen in der Konrad-Wolf-Straße, 1.200 Wohneinheiten in der Gartenstadt Karlshorst und 400 Wohnungen in den ehemaligen Wohnheimen Wartenberger Straße.



Weitere Informationen:
www.howoge.de

Grundsteinlegung

Baubeginn Stadthöfe Langenhagen

Anfang Juli 2012 legte die Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH im niedersächsischen Langenhagen den Grundstein für die Stadthöfe Langenhagen. Auf dem Gelände des alten Schwimmbades sollen in drei Gebäuden 38 barrierefreie Wohnungen sowie Praxisräume und Gewerbeflächen entstehen.

Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen werden über 58 bis 163 m² Wohnfläche, raumhohe Fenster, Eckverglasung und Terrassen, Loggien oder Balkone verfügen. Meravis investiert rund 10,5 Mio. € in das Projekt. Fertigstellung und Bezug sind für Herbst 2013 geplant. Zur Grundsteinlegung sind bereits 40% der als Eigentumswohnungen vermarkteten Wohnungen verkauft.



Ralf Traupe (Geschäftsführer Meravis) und Friedhelm Fischer (Bürgermeister) beim Richtfest in Langenhagen



Weitere Informationen:
www.meravis.de

Richtfest in Cottbus

Erstes Passivhaus in Brandenburg

Ende April 2012 feierte die Cottbuser eG Wohnen 1902 das Richtfest für ihr erstes Passivhaus. Mit der innovativen Bauweise des nach eigenen Angaben ersten Passivhauses im Mietwohnungsbau des Landes Brandenburg setzt die eG Wohnen ein energieeffizientes, nachhaltiges und ökologisches Zeichen.

Die eG Wohnen investiert rund 1,2 Mio. € in den Neubau. Das Haus in der Räschener Straße in Cottbus umfasst sieben geräumige Dreizimmerwohnungen. Das Gebäude ist barrierefrei zugänglich und die Wohneinheiten über einen Fahrstuhl erreichbar. Alle Wohnungen sind bereits vergeben. Die ersten Mieter sollen Ende September einziehen.



Arved Hartlich (Mitte), Vorstand der eG Wohnen 1902, krönt das innovative Passivhaus.



Weitere Informationen:
www.eg-wohnen.de

Schaffung von Mietwohnraum

Land fördert gemeinschaftliches Wohnen

Mit dem neuen Programm „Förderung von Wohngruppen“ fördert das Land Rheinland-Pfalz die Schaffung von Mietwohnraum für gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen mit zinsgünstigen Baudarlehen über die landeseigene Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). Gefördert wird der Bau von Mietobjekten, in denen ältere Menschen mit Pflegebedarf, volljährige Menschen mit Behinderung und pflegebedürftige volljährige Menschen mit Behinderung gemeinsam leben und in denen Unterstützungsleistungen vorhanden sind. Investoren stehen zudem Fördermittel zur Verfügung. „Nicht nur der Neubau wird gefördert, auch der Ersatzneubau nach Abriss, der Ausbau, der Umbau, die Umwandlung und die Erweiterung von Wohnraum mit Individual- und Gemeinschaftswohnfläche“, so Michael Back, Bereichsleiter Wohnraumförderung Markt der ISB.



Weitere Informationen:
www.isb.rlp.de

Energetische Sanierung

Potenziale erkennen und nutzen

Die größten Energieeinsparpotenziale liegen in der energetischen Sanierung des Gebäudebestands. Unklarheiten über Potenziale, Rendite und Amortisationszeiträume sowie mangelnde Kenntnisse über die konkrete Abwicklung von Sanierungsvorhaben zählen zu den größten Investitionshemmnissen auf Seiten der Eigentümer. Die Neuerscheinung „Energetische Sanierung“ zeigt anhand zahlreicher Beispiele praktische Lösungen für eine ökonomisch und ökologisch erfolgreiche energetische Sanierung von Gebäuden. Erläuterungen zu den wichtigsten Anforderungen und Ausführungen mit eindeutigen Handlungsanweisungen machen die komplexen Prozesse bei Sanierungsmaßnahmen transparent und leichter durchführbar. Der Ratgeber bietet Eigentümern, Vermietern, Verwaltern, Wohnungsgesellschaften und Portfolio-/Fondsmanagern von Bestandsimmobilien Informationen über den Nutzen sowie die richtige Vorbereitung und Durchführung geeigneter energetischer Sanierungsmaßnahmen. Im Fokus der Ausführungen stehen die wichtigsten Aspekte einer energetischen Sanierung: Aufwand und Nutzen, Fördermittel und Steuern, Vertrag und Recht, Maßnahmen und Technik sowie Bauablauf.



Frank Weber und Markus Sprungala: Energetische Sanierung, Potenziale erkennen und nutzen; Verlagsgesellschaft Rudolph Müller GmbH & Co. KG, 2012, 177 S., 29,00 €; ISBN 978-3-481-02988-3

Frank Weber und Markus Sprungala: Energetische Sanierung, Potenziale erkennen und nutzen; Verlagsgesellschaft Rudolph Müller GmbH & Co. KG, 2012, 177 S., 29,00 €; ISBN 978-3-481-02988-3

 Buchbestellung jetzt unter:
www.immo-medienwelt.de

Seminar

Alternde Einfamilienhausgebiete

Vom **24. bis 25. September 2012** veranstaltet das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) ein Seminar zum Thema: „Alternde Einfamilienhausgebiete, Herausforderungen und Perspektiven“. Einfamilienhausgebiete aus dem 1950er bis 1980er Jahren sind zunehmend von einer alternden Bevölkerung und einem alternden Gebäudebestand mit nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung sowie wachsenden Instandsetzungsrückständen betroffen. Aus diesem Grund greift die Veranstaltung u. a. folgende Themen auf: Veränderungen in Angebot und Nachfrage und ihre immobilienwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Markt für Einfamilienhäuser, Einfamilienhausgebiete als Handlungsfeld kommunaler Stadterneuerung sowie Lösungsansätze, Ideen und erste Erfahrungen aus der kommunalen Praxis im Umgang mit alternden Einfamilienhausgebieten.

 Weitere Informationen:
www.difu.de



Der Autor Peter Bachmann ist geschäftsführender Gesellschafter der Sentinel Haus Institut GmbH, die ein Konzept für sicheres wohngesundes Bauen entwickelt hat und dieses gemeinsam mit zahlreichen Partnern im deutschsprachigen Raum positioniert. Er befasst sich seit 20 Jahren mit dem Thema Wohngesundheits.

Wohngesundheit

Wer will schon gesund wohnen?

Megatrend oder Medienhype? Das Thema gesundes Bauen und Wohnen taucht verstärkt in Fachdiskussionen, Verordnungen und Medien auf. Muss sich die Wohnungswirtschaft dem stellen oder geht der Kelch an den Verantwortlichen vorüber?

Peter Bachmann

Geschäftsführer Sentinel Haus Institut GmbH
Freiburg i. Br.

„Ohne Gesundheit ist alles nichts“, heißt es so schön. Will meinen, dass die Annehmlichkeiten unserer Gesellschaft nur genießen kann, wer gesund ist. Viele Krankheiten oder Verletzungen können wir aus den unterschiedlichsten Gründen nicht vermeiden. Ist Gesundheit also lediglich die Abwesenheit von Krankheit?

Im Zusammenhang mit dem Thema Wohnen muss die Antwort eindeutig „Nein“ lauten. Denn die eigenen vier Wände sollen nicht zuletzt Ort der Erholung, des Auftankens sein. Doch ist das immer so? Wer in ein frisch gebautes oder saniertes Gebäude geht, wird nicht selten mit einem Schwall unangenehmer Gerüche und reizender Substanzen konfrontiert, die schon beim kurzzeitigen Aufenthalt Augenbrennen und Kratzen im Hals hervorrufen. Langfristig steigt in einem solchen Umfeld die Häufigkeit von Allergien und Unwohlsein oder es drohen im schlimmsten Fall langfristige Gesundheitsschäden. Durch die Verpflichtung, immer energiesparender und damit luftdichter zu bauen, verbleiben Schadstoffe aus Bauprodukten und deren Verarbeitung immer häufiger in den zukünftigen Lebensräumen.

Wollen das Mieter und Wohnungskäufer? Wer bei gesundem Menschenverstand ist, sagt natürlich nein, Umfragen bestätigen dies. Viele der Befragten gehen zu Recht davon aus, dass eine neu gebaute oder frisch sanierte Immobilie nicht krank macht. Andere sind sogar bereit, für eine sichere, gesunde Innenraumluft einen Mehrpreis zu zahlen. Übrigens gibt es in Deutschland keine DIN, keine Verordnung und kein Gesetz für die Qualität

der Innenraumluft. Im Gegensatz zur Außenluft. Stattdessen gibt es eine ganze Reihe von Empfehlungen staatlicher Institutionen wie dem Umweltbundesamt, Gerichtsurteile und Schadensfälle, diese teilweise in Millionenhöhe.

Wohnungswirtschaft geht voran

Immer mehr Unternehmen der Wohnungswirtschaft erkennen die Chancen in Vertrieb und Marketing, aber auch die juristischen und wirtschaftlichen Gefahren, die im Thema Wohngesundheit liegen. Die Stadtsiedlung Heilbronn beim Umbau eines Campusgebäudes und die Josephs-Stiftung in Bamberg haben sich in den letzten Monaten in dieser Hinsicht beraten lassen und handeln entsprechend. In Kundl in Tirol entsteht im Auftrag des führenden Wohnungsbaunternehmens Westösterreichs, der Neuen Heimat Tirol, ein Mehrfamilienhaus nach hohen innenraumhygienischen Standards. Das Projekt soll zeigen, dass sicher wohngesundes Bauen ohne nennenswerte Mehrkosten möglich ist.

Qualitätssiegel der Wohnungswirtschaft

Auch das Siegel Nachhaltige Wohnungswirtschaft setzt anspruchsvolle Grenzwerte für wichtige Schadstoffgruppen. Wer hier die höchste Stufe erreichen will, muss also wohngesund bauen und sanieren. Dass das möglich ist, zeigen zahlreiche Projekte, nicht nur Ein- und Mehrfamilienhäuser, sondern zum Beispiel auch Kindertageseinrichtungen. Dabei muss deutlich gesagt werden, dass hier keine exotischen Baumaterialien zum Einsatz kommen, sondern solche, deren emissionsarme Eigenschaften von unabhängigen und guten Experten wie dem eco-Institut in Köln oder dem internationalen Verein natureplus bestätigt wurden. Das Geheimnis wohngesunden Bauens liegt nicht darin, besonders extravagant und teuer zu bauen. Sondern vielmehr in einem Qualitätsma-

MUSTERBAUORDNUNG §3, ABSATZ 1

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

nagement, das in einem möglichst frühen Stadium der Planung beginnt, mit der Baustoffauswahl und der Schulung der Handwerker fortgeführt wird und schließlich in Raumluftkontrollen eines unabhängigen Experten endet. Dies alles nach wissenschaftlichen Standards und in einem transparenten Verfahren. Das erhöht die Glaubwürdigkeit des Vorgehens und die des Auftraggebers.

Wohngesundheitskoordinatoren

Dass nicht in jedem Unternehmen der Wohnungswirtschaft das dafür nötige Ingenieurwissen vorhanden ist oder geschaffen werden kann, ist offensichtlich. Dafür gibt es mit den Wohngesundheitskoordinatoren (WoGeKo) Experten, die diese Aufgabe im Auftrag des Investors übernehmen. Noch ist diese Qualifikation vergleichsweise selten vertreten, aber für Architekten und Ingenieure ein durchaus aussichtsreiches Betätigungsfeld.

Hier kommt nach der Energieeffizienz (und dadurch beschleunigt) das nächste Thema auf die Wohnungswirtschaft zu: das Thema gesundes Bauen und Wohnen in Form einer überprüfbar guten Qualität der Innenraumluft. Dafür sorgen neben dem Interesse der Mieter und Nutzer schon die Planungen auf EU- und nationaler Ebene sowie neue Richtlinien und Empfehlungen. Wer dann noch fragt „Wer will schon gesund wohnen?“ hat die Herausforderung für sein Unternehmen nicht verstanden. ■



Quelle: Gewoba, Foto: Werk 1 Döring & Mahnhardt GbR

Georg-Bitter-Quartier in Bremen, Bauherr: GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen

THEMA DES MONATS

NaWoh-Qualitätssiegel

Nachhaltigkeit im Wohnungsbau

In der Immobilienwirtschaft ist die Nachhaltigkeit im Gebäudebereich seit Langem ein Thema. Verschiedene Siegel - Minergie-, Green-Building-, Effizienzhaus- oder DGNB-Label - konkurrieren im Immobiliensektor miteinander. Nachhaltigkeit nur auf einzelne Aspekte wie Energieeffizienz zu reduzieren, bildet die wohnungswirtschaftliche Realität nicht ab. Daher wurde das unabhängige Bewertungssystem „Nachhaltiger Wohnungsbau“ entwickelt.

OB - Nachhaltiger Wohnungsbau umfasst ökologische, ökonomische, soziale und kulturelle Aspekte. Mit dem Ziel, diese in vielen Wohnungsneubauprojekten umgesetzten Aspekte sichtbar zu machen, die Qualität neu errichteter Wohngebäude zu steigern und die Grundsätze der Nachhaltigkeit beim Wohnungsbau in der Immobilienbranche noch stärker zu verankern, haben sich wohnungs- und immobi-

lienwirtschaftliche Verbände sowie mit ihnen verbundene Einrichtungen zusammengeschlossen und im Februar 2012 den „Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau“ (NaWoh) gegründet. Er ist Träger für die Vergabe des Qualitätssiegels „Nachhaltiger Wohnungsbau“.

Um Zertifizierungen kostengünstig - d. h. kostendeckend - anbieten zu können, erarbeitete der

Verein eine Zertifizierungsordnung und ein Bewertungssystem. Es geht zurück auf die Arbeitsgruppe „Nachhaltiger Wohnungsbau“ unter der Leitung von Hans-Otto Kraus (GWG München), beraten von Prof. Thomas Lützkendorf (Lehrstuhl Ökonomie und Ökologie des Wohnungsbaus, Karlsruher Institut für Technologie) und unterstützt vom Bundesbauministerium (siehe hierzu auch DW 11/2010, S. 28-31).

ERSTE UNTERNEHMEN MIT DEM NAWOH-SIEGEL AUSGEZEICHNET

Das Qualitätssiegel erhielten im Februar 2012 auf der bautec die **Bayerische Hausbau Projektentwicklung GmbH** (Eigentumswohnanlage „Gartenpark Höhenkirchen“, München), die **GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH** (Geschosswohnungsbau „Harthof“), die **ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen** („Neue Nordstadt Nachbarn“, genossenschaftliches Gemeinschaftsprojekt Salierstraße), die **Interhomes AG** (Eigentumswohnanlage „Horner Garten“, Bremen), die **Baugruppe Giovanna** (Mehrfamilienhaus im Wohnquartier St. Leonhards, Braunschweig) und die **GEWOBA** Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen Bremen („Georg-Bitter-Quartier“).



Quelle: Bayerische Hausbau

Gartenpark Höhenkirchen München der Bayerischen Hausbau Projektentwicklung GmbH

Das NaWoh-Qualitätssiegel

Das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau wird für neue Wohngebäude, die den Kriterien des Bewertungssystems NaWoh entsprechen, an Bauherren vergeben, die sich einer freiwilligen Vollständigkeits- und Konformitätsprüfung unterzogen haben. Die Einhaltung der Kriterien und Qualitätsanforderungen bestätigt eine Urkunde. Um größtmögliche Transparenz herzustellen, werden nicht nur die Ergebnisse der Beschreibung und Bewertung detailliert angegeben, sondern auch ein Stärkenprofil des Neubaus erstellt. Unabhängig von dem Siegel dient das zugrunde liegende System zur Beschreibung und Bewertung der Nachhaltigkeit aber auch als ein Leitfaden und eine Planungshilfe, die zur Unterstützung der Qualitätssicherung im Neubauprozess einsetzbar ist.

Bewertungssystem

Das Bewertungssystem wurde entwickelt, um die verschiedenen Nachhaltigkeitsaspekte in der großen Breite der Wohnungsneubauten beschreiben und bewerten zu können. Es orientiert sich stark an der wohnungswirtschaftlichen Praxis und fokussiert die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter, bezieht aber auch die Interessen von Mietern mit ein. Das System unterscheidet zwei Arten von Kriterien:

- **bewertende Kriterien:** Anhand definierter Bewertungsmaßstäbe ist die Erfüllung von Mindestanforderungen nachzuweisen.
- **beschreibende Kriterien:** Entsprechend einer Checkliste und unter Beachtung von Dokumentationspflichten werden bauliche, technische oder organisatorische Lösungen oder Vorge-

hensweisen beschrieben. Geprüft werden Art und Umfang der Beschreibung von Merkmalen, Eigenschaften oder Maßnahmen.

Die zu bewertenden Qualitäten umfassen fünf Obergruppen (Hauptkriteriengruppen), die wiederum in einzelne Indikatoren unterteilt sind:

1. Wohnqualität
2. Technisch-bauliche Qualität
3. Ökologische Qualität
4. Ökonomische Qualität
5. Prozessqualität

In Form von Steckbriefen (Kriteriensteckbriefe) werden die zu dokumentierenden und zu bewertenden Maßstäbe zusammengefasst (siehe Kästen). Da sich jedoch etliche Entscheidungskriterien von Bestandhaltern einer Bewertung über Benchmarks oder Checklisten entziehen, fließt die Beschreibung der wohnungswirtschaftlichen Konzepte, Strategien und Ziele sowie des Standorts samt Entwicklungsprognose mit ein. Um das Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau zu erhalten, muss der Bauherr die Unterlagen für das Gebäude entsprechend des Bewertungssystems zusammenstellen. Die einzelnen Kriterien können durch unterschiedliche Personen, wie Architekten, Dienstleister oder Mitarbeiter des Bauherrn, erstellt werden.

Die ausführliche Behandlung des Bereiches Wohnqualität, das Herstellen eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld, zwischen den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort und Umfeld (siehe Obergruppe 2), sowie die Einbeziehung der Wirtschaftlichkeit für den Bauherrn kennzeichnet das NaWoh-System. ■

KRITERIEN, STECKBRIEFE, FORMULARE UND MEHR...



Das System ist so aufgebaut, dass alle Kriteriensteckbriefe zu bearbeiten sind. Diese Steckbriefe sind unterteilt nach einzelnen Kriterien (Hauptkriteriengruppen) und Indikatoren und enthalten Mindestanforderungen, die teils bewertend, teils beschreibend formuliert sind. Die einzelnen Anforderungen sind zu erfüllen und nachzuweisen. Werden alle Anforderungen eines Steckbriefs eingehalten, ist dieser erfüllt. Einige Kriterien können „übererfüllt“ werden, was dann für eine besondere Stärke des Gebäudes spricht.

Sind alle Steckbriefe erfüllt, liegt nach der Systematik ein nachhaltig konzipiertes Wohngebäude vor. Hierfür wird das Qualitätssiegel vergeben. Als Anhang zum Siegel wird ein Stärkenprofil vergeben, das die Kriterien nochmals einzeln darstellt und die „Übererfüllungen“ einzelner Kriterien – also die besonderen Qualitäten des Gebäudes – sichtbar macht. Genauere Informationen zur Anwendung, zu den Kriterien sowie den einzelnen Steckbriefen sind kostenfrei unter www.nawoh.de zu finden.

Interview

„Ein auf die Handlungsmöglichkeiten von Wohnungsunternehmen als Bestandhalter zugeschnittenes System fehlte.“



Foto: Lichtbildwerke Thomas Schaeckel

Ingeborg Esser, WP/StB, Hauptgeschäftsführerin des GdW und Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh), erläutert, warum die verschiedenen auf dem Markt befindlichen Nachhaltigkeitsbewertungssysteme für Wohngebäude für die bestandhaltende Wohnungswirtschaft zu kurz griffen.

Was hat die Gründungsmitglieder dazu bewogen, einen Verein zu gründen und ein Siegel zu vergeben? Gibt es nicht schon genug Qualitätssiegel?

Das Bewertungssystem, das dem Qualitätssiegel Nachhaltiger Wohnungsbau zugrunde liegt, wurde in einer Arbeitsgruppe des runden Tisches „Nachhaltiges Bauen“ entwickelt. In der AG haben Verbände der Immobilien- und Wohnungswirtschaft, Unternehmen der Wohnungswirtschaft, Vertreter der relevanten Akteursgruppen sowie Forschungseinrichtungen, das Bundesministerium für Verkehr,

Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zusammengearbeitet. In der Arbeit der AG mit ihren wohnungswirtschaftlichen Schwerpunktthemen spiegelte sich das öffentliche Interesse am Wohnungsbau. Das Bewertungssystem wurde innerhalb der AG bis zur Anwendungsreife weiterentwickelt. Die Vergabe eines Qualitätssiegels erfordert aber einen organisatorischen Rahmen, und diesen schafft der Verein NaWoh.

Es gibt in der Tat einige international bekannte Qualitätssiegel wie LEAD oder BREAM. Aus

Deutschland kommen das DNGB-Zertifikat und das BNB-Siegel. Diese Siegel eignen sich jedoch noch nicht für die Bewertung der Nachhaltigkeit bei neuen Wohngebäuden von Bestandhaltern, da sie wesentliche wohnungswirtschaftliche Aspekte nicht genügend abbilden. Insbesondere die soziokulturellen und ökonomischen Komponenten werden innerhalb dieser Systeme aus unserer Sicht nicht ausreichend berücksichtigt.

Das Ziel des Vereins ist es, den Gedanken der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau zu etablieren und in die Planungsprozesse einzubinden. Das Zertifikat ist dabei eher Mittel zum Zweck. Es ist kein Green-Label, sondern steht für ein ausgewogenes Verhältnis aller drei Säulen der Nachhaltigkeit - keine darf auf Kosten einer anderen maximiert werden. Wichtige Eckpfeiler sind ressourcenschonender und energieeffizienter Neubau, aktive Einbeziehung zukünftiger Bewohner sowie eine hohe Bau- und Wohnqualität im Rahmen langfristiger wirtschaftlicher Rentabilität. Den Nachhaltigkeitsgedanken in planerischen Prozessen zu verankern gelingt, wenn das System auch als Leitfaden oder Planungshilfe gewertet und zur Unterstützung der Qualitätssicherung herangezogen wird. Das eigentliche Siegel ist freiwillig und optional. Allein die Anwendung der Steckbriefe kann schon für mehr Transparenz in einer Vielzahl notwendiger Entscheidungen sorgen. Somit werden die Ergebnisse verbessert und die Qualität gesichert.

VEREIN ZUR FÖRDERUNG DER NACHHALTIGKEIT IM WOHNUNGSBAU

Gründungsmitglieder

AWI - Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH

BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e. V.

BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e. V.

DMB Deutscher Mieterbund e. V.

EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Haus & Grund Deutschland

SFA Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e. V.

VPB Verband Privater Bauherren e. V.

Weitere Mitglieder

DGFM Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau e. V.

ESWiD Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V.



Die Gründungsmitglieder des NaWoh

Quelle: GdW

Können Sie bereits eine Zwischenbilanz ziehen? Wie ist die Resonanz von Wohnungsunternehmen, Politik, Planern und Bauwirtschaft?

Bisher konnten sechs Zertifikate vergeben werden. Mit großem Engagement haben die Bauherren das Bewertungssystem Ende 2011 innerhalb der Pilotphase erstmalig angewendet. Die Verleihung am 23. Februar 2012 auf der Baufachmesse bautec sorgte für viel Aufmerksamkeit. Infolgedessen zeigte sich ein großes Interesse potenzieller Anwender, also von Planern und Architekten. Es gab viel Lob.

Die Anwendung der Steckbriefe erfolgt entlang des gesamten Planungsprozesses, also bereits sehr frühzeitig im Projekt. Der Antrag auf Konformitätsprüfung erfolgt in der Regel erst sehr spät oder nach Abschluss des Projekts. Daher gingen wir von einer gewissen Einführungsphase aus. Obwohl das Siegel erst im Februar öffentlich vorgestellt wurde, wissen wir von einigen Neubauprojekten, dass es bereits fester Bestandteil der fortgeschrittenen Planung ist. Dies freut uns natürlich sehr.

Nun muss sich das Siegel in der Praxis beweisen. Wir erwarten mit Spannung die ersten regulären Anträge zur Siegelvergabe und die Ergebnisse. Auch wird sich zeigen, ob der Zertifizierungsprozess oder einzelne Steckbriefe nachjustiert werden müssen. Insgesamt können wir derzeit von einem sehr erfolgreichen Start sprechen.

Provozieren Sie nicht regelmäßig Widerspruch, dass Sie weiche Aspekte – wie die Wohnqualität oder soziale Faktoren, ökologische und kulturelle Aspekte – von Nachhaltigkeit bewerten? Wie erfassen Sie diese im Gegensatz zu harten Kriterien?

In der Tat ist es schwierig, weiche – im Sinne quantitativ nicht messbarer, aber dennoch nachweisbarer – Faktoren zu bewerten. Die Unterscheidung zwischen harten und weichen Kriterien verstehen viele sicherlich derart, dass sie eine Einteilung vornehmen in quantitativ berechenbare Kriterien, wie die Lebenszykluskosten, und eher qualitativ abgefragte, wie die Wohnqualität. Nach unserer Systematik gibt es keine harten und weichen, sondern bewertende Kriterien und beschreibende Kriterien (s. Artikel ab Seite 22).

Wenn wir jedoch einen ganzheitlichen Ansatz, einen Gleichklang von soziokulturellen, ökonomischen und ökologischen Parametern anstreben, ist es unausweichlich, auch sog. weiche Faktoren zu betrachten. Dafür haben wir ein passendes Anforderungssystem entwickelt. Die Wohnqualität stellt jedoch darüber hinaus aus unserer Sicht kein weiches Kriterium dar. Es setzt sich unter anderem aus Funktionalität und Stauraum, Barrierefreiheit, Stellplätzen und thermischem Komfort zusammen. Hier müssen klar formulierte Anforderungen

NAWOH-QUALITÄTSSIEGEL FÜR BREMER GEORG-BITTER-QUARTIER

Die zwei im Juni 2011 fertiggestellten Neubauten mit 18 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie einer Bankfiliale im Erdgeschoss zeichnen sich unter anderem durch das Wohnumfeld und intelligente Raumkonzepte aus: Die Räume der Wohnungen sind vielfältig nutzbar – z. B. als Kinder-, zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer. Die Neubebauung auf einem lange brachliegenden Areal in heterogen gewachsener Umgebung fügt sich nahtlos in die lebendigen Wohnviertel der östlichen Vorstadt ein. Die Mieter haben kurze Wege zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs, zu Ärzten und attraktiven Freizeitangeboten. „Übergeordnetes Ziel der Projektentwicklung war es, Konzepte für ein nachhaltig funktionierendes Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln“, sagt Martin Paßlack von der Gewoba, Bremen.



Quelle: Gewoba, Foto: Werk 1 Döring & Mähnhardt GbR

erfüllt werden, auch wenn diese nicht auf einer metrischen Skala darstellbar sind.

Eine Besonderheit des Systems stellt die Herstellung eines methodischen Zusammenhangs zwischen Gebäudestandort und Umfeld einerseits sowie den planerischen und baulichen Reaktionen auf Standort und Umfeld andererseits und – ganz wichtig – die Einbeziehung der ökonomischen Nachhaltigkeit zusätzlich auch aus Sicht des Bauherrn dar.

Unseres Erachtens kann es nachhaltig sein, ein wohnungswirtschaftliches Portfolio in einem Quartier zu ergänzen – z. B. durch bewusst geplante kleinere Wohnungen. Im Falle eines Punktesystems könnte durch eine rein solitäre Betrachtung ohne Umfeld eine schlechte Bewertung erfolgen. Dagegen können innerhalb des NaWoh-Zertifikats solche Entscheidungen mittels einer Standortbeschreibung begründet und anhand ökonomischer Kriterien nachgewiesen werden und erfahren dann keine Nachteile, sofern z. B. die Funktionalität hierunter nicht leidet.

Es besteht demnach kein Widerspruch in der Bewertung sogenannter weicher Aspekte. Ziel muss doch sein, ein Gebäude zu errichten, das der geforderten Qualität entspricht, in sein Umfeld passt und langfristig eine gute Investition darstellt. Daher ist es für uns wichtig – und das haben wir innerhalb des Siegels umgesetzt – dass alle Aspekte des Wohnungsbaus in Betracht zu ziehen sind. Nicht in jedem Fall können sie quantitativ bewertet werden.

Sollte sich herausstellen, dass aufgrund des Standorts ein neu zu planendes Gebäude keine langfristige Vermietung ermöglicht, kann es auch nicht nachhaltig sein, Ressourcen wie Finanzen, aber auch Energie hierfür aufzuwenden.

Sie zeichnen besonders vorbildliche Neubauprojekte aus. Ist eine Erweiterung auf

Sanierungs- und Modernisierungsprojekte angedacht? Wie müsste ein diesbezügliches Bewertungssystem aussehen?

Die Siegelvergabe erfolgt an diejenigen Projekte, die die Bewertungskriterien erfüllen – aus unserer Sicht also an nachhaltige Neubauprojekte. ‚Besonders vorbildlich‘ ist in diesem Zusammenhang schwer einzuordnen. Es gibt keine Steigerungsform von nachhaltig. Es geht darum, ein Gebäude aufgrund eines aktuellen Bedarfs zu errichten, das dann aber in vielerlei Hinsicht für Mieter und Vermieter, Umfeld und Umwelt langfristig zufriedenstellend Bestand hat. Dennoch erfordert die Nachweisführung einen zusätzlichen Aufwand. Diesen Aufwand einzugehen und die Nachhaltigkeit nachzuweisen, ist insofern dann doch besonders vorbildlich.

Ob eine Erweiterung auf Sanierungs- und Modernisierungsprojekte sinnvoll ist, prüfen wir noch. Dagegen sprechen verschiedene Gründe. Der Wichtigste ist, dass bestehende Gebäude unter völlig anderen Rahmenbedingungen errichtet wurden, als wir sie heute haben. Würde nur die Sanierung beurteilt, würde die Ganzheitlichkeit zu kurz kommen. Andererseits besteht durchaus Interesse, Modernisierungen von Gebäuden unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu dokumentieren. Dieses Thema ist also noch nicht vollständig ausdiskutiert, so dass eine endgültige Aussage dazu derzeit nicht möglich ist.

Für interessant halten wir eine Erweiterung auf Bauträgerprojekte im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser. Dazu bedarf es aber erheblicher Vereinfachungen der Kriteriensteckbriefe. Die derzeitige umfangreiche Fassung wird von kleinen Bauprojekten nicht akzeptiert werden.

Frau Esser, vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.



Quelle: Joseph-Stiftung

Dipl.-Ing. (TU) Reinhard Zingler ist seit 1988 einer von drei Vorständen der Joseph-Stiftung in Bamberg. Der Architekt verantwortet als Ressortleiter das technische Bestandsmanagement, das Projektmanagement und das Bauträgergeschäft. Zingler ist Mitglied in zahlreichen Gremien, unter anderem ist er Vorsitzender des Fachausschusses Technik des VdW, Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e. V., Mitglied im Fachausschuss Planung und Technik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Vorstandsmitglied der Arbeitsgemeinschaft oberfränkischer Wohnungsunternehmen und Mitglied im Arbeitskreis Technik des Katholischen Siedlungsdienstes Berlin.

THEMA DES MONATS

Wohngesundheit als Unternehmensstrategie

„Für uns gehört die Wohngesundheit unbedingt dazu.“

Lässt sich nachhaltiges Bauen in der Wohnungswirtschaft auf das Thema Energieeffizienz eingrenzen? Oder braucht es den Blick über den Tellerrand? Fragen an Dipl.-Ing. Reinhard Zingler, Vorstand der Joseph-Stiftung in Bamberg.

Herr Zingler, welche Herausforderungen kommen in Sachen Energieeffizienz und Wohngesundheit auf Wohnungsbauunternehmen wie die Joseph-Stiftung zu?

Wir bauen heute schon nach hohen Effizienzstandards, trotzdem kommen weitere Herausforderungen auf uns zu. So müssen wir die Gebäudehülle noch weiter optimieren. Hochwärmegedämmte und damit nahezu dichte Gebäude können ohne kontrollierte Lüftung nicht mehr gebaut werden, auch wenn es keine gesetzliche Grundlage dafür gibt. Das ist auch ein Komfortmerkmal, zum Bei-

spiel für Berufstätige, die nicht ausreichende Gelegenheiten zum Lüften haben. Klar ist aber auch, dass sich solche ‚intelligenten‘ Bauweisen nicht allen Mietergruppen sofort erschließen.

Lässt sich nachhaltiges Bauen allein auf das Thema Energieeinsparung reduzieren?

Nein, auf keinen Fall. Natürlich haben wir eine Verantwortung für unsere Ressourcen, das ist unsere Triebfeder. Wir wollen zum Klimaschutz beitragen, wir bauen aber eben auch für Menschen, die sich bis zu 90% in geschlossenen Räumen aufhalten.

Wir müssen dafür sorgen, dass die Menschen in unseren Wohnungen gesund bleiben. Das ist ein umfassendes Thema und die Wohngesundheit gehört für uns absolut dazu.

Haben öffentliche und kirchliche Wohnungsbaunternehmer eine besondere Fürsorgepflicht für die Gesundheit ihrer Mieter, Bauherren und Nutzer der von ihnen erstellten Gebäude?

Grundsätzlich sind natürlich alle Bauherren in der Verantwortung, aber kommunale und kirchliche

Unternehmen spüren diese Verpflichtung vielleicht ein Stück weit stärker. Wir fühlen uns für unsere Mieter, aber auch für unsere Käufer im Bauträgergeschäft und bei Kapitalanlegern wiederum für deren Mieter in der Verantwortung.

Welche Standards legen Sie beim Thema Innenraumhygiene an und wie lassen sich diese in der Baupraxis realisieren?

Bei der Joseph-Stiftung treffen wir anhand von Überprüfungen und Zertifikaten der Hersteller eine sorgfältige Materialauswahl hinsichtlich des Emissionsverhaltens und anderer Eigenschaften der Bauprodukte und schreiben diese entsprechend aus. Dann prüfen wir auf der Baustelle, ob die bestellten Produkte auch tatsächlich eingebaut werden. Nicht zuletzt lassen wir stichprobenartig Raumluftmessungen machen, bisher mit sehr guten Ergebnissen. In Zusammenarbeit mit dem Sentinel-Haus Institut denken wir zurzeit über eine Verfeinerung dieses Qualitätsmanagements nach. Denn zum Beispiel in der Bestandssanierung gibt es ein weites Feld an Wechselwirkungen zwischen alten und neuen Materialien. Da müssen wir noch mehr Wissen und Erfahrung sammeln.

Die Joseph-Stiftung baut auch Bildungs- und Altenpflegeeinrichtungen. Ist Wohn-gesundheit da ein Thema?

Ein großes! Überall wo Kinder beteiligt sind, sind deren Eltern besonders aufmerksam, was die Gesundheit angeht. Wir haben in Nürnberg eine große Kindertagesstätte gebaut und dort mit Zwischenmessungen der Raumluft geschaut, ob wir auf dem richtigen, sprich dem schadstoffarmen Weg sind. Das nützt natürlich auch den dort Beschäftigten. Ähnlich ist es bei den von uns errichteten Gebäuden für Behinderte und bei Einrichtungen und Wohnungen für alte Menschen.

Spielen rechtliche und damit auch finanzielle Risiken durch Schadstoff- oder Geruchsbelas-tungen eine Rolle?

Nicht bei allen Kunden. Aber im höherpreisigen Mietwohnungsbau und im Bauträgergeschäft ist die Bereitschaft schon spürbar, bei solchen Problemen eher zum Rechtsanwalt zu gehen. Klar ist aber auch: Wir wollen solche Schwierigkeiten erst gar nicht entstehen lassen, auch nicht im mietpreisgebundenen Wohnungsbau.

Welche Bedeutung haben Zertifikate wie DGNB oder das Siegel Nachhaltige Wohnungswirtschaft?

Das DGNB-Zertifikat spielt in der organisierten Wohnungswirtschaft aus Kostengründen keine nennenswerte Rolle, außer vielleicht bei sehr großen Bauträgerprojekten, die auch entsprechend vermarktet werden.

Das Siegel Nachhaltige Wohnungswirtschaft (www.nawoh.de, s. Artikel ab Seite 22), an dessen Ausarbeitung ich beteiligt war, steht noch am Anfang. Hier gilt es für mehr Verbreitung und Verständnis zu werben. Die Joseph-Stiftung hat bislang ein gefördertes Mietwohnungsgebäude

Wir müssen dafür sorgen, dass die Menschen in unseren Wohnungen gesund bleiben.

probezertifizieren lassen, mit einem sehr ordentlichen Ergebnis. Das zeigt, dass man mit einer sorgfältigen Planung das Siegel bekommen kann, das ja auch Anforderungen an die Innenraumhygiene beinhaltet. Das eigentliche Thema ist aber ein Kopfproblem: Wir müssen erkennen, dass unsere Ressourcen begrenzt sind und dass nachhaltiges Bauen kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit ist. Wir reden zu häufig über Kosten und noch zu wenig über Werte.

Wie und wo bekommen Sie als technischer Geschäftsführer Informationen und fachliche Unterstützung?

Natürlich in der DW, in Seminaren und in der Fachliteratur. Besonders wichtig ist der Austausch mit guten Fachleuten, Bauphysikern, Sachverständigen, Gutachtern. In Sachen Wohn-gesundheit lassen wir uns vom Sentinel-Haus Institut in Freiburg beraten (s. Artikel ab Seite 20). Dann natürlich die Arbeitsgruppen in den verschiedenen Verbänden. Man muss sich kümmern, das ist mühsam neben dem Tagesgeschäft, aber die Entwicklung bleibt nicht stehen.

Inwieweit honorieren Ihre Kunden Anstren-gungen der Joseph-Stiftung zum wohngesunden Bauen und lassen sich eventuelle Mehrkos-ten am Markt durchsetzen?

Man muss das zweigeteilt sehen. Mehrkosten lassen sich nur im frei finanzierten Wohnungsbau oder im Bauträgergeschäft durchsetzen, wo entsprechende finanzielle Spielräume vorhanden sind. Wir bauen aber auch für Menschen, die noch kein ausgeprägtes Gesundheitsbewusstsein haben. Das Ziel ist, Materialien am Markt zu finden, die gute wohngesunde Eigenschaften haben, aber nicht teurer sind. Solche Produkte gibt es. Da ist einiges an Erfahrung und Wissen nötig. Das zu erarbeiten kostet, lohnt sich aber. Ein Beispiel: Wenn in der Ausschreibung an der richtigen Stelle die richtige Formulierung steht, bekommen sie auch das Produkt, das sie wollen. Natürlich muss man das dann noch mal auf der Baustelle überprüfen. Es müssen auch nicht unbedingt teure Ökoproducte sein, die gute Eigenschaften in Sachen Wohn-gesundheit haben.

Bei welcher Mieterklientel sehen Sie Chancen für eine Nachfrage nach wohngesunden Woh-nungen?

Im geförderten Wohnungsbau stehen wir da relativ am Anfang. Dort stehen das Angebot an sich und der Preis im Vordergrund. Das heißt nicht, dass es den Menschen egal ist. Die Kunden gehen ein Stück weit zu Recht davon aus, dass auch in unseren preiswerten Wohnungen ordentliche Materialien ordentlich verbaut sind. Und nochmal: Wir haben in allen Marktsegmenten die Verpflichtung und sollten daher keine Unterschiede machen und auch bei begrenztem Budget wohngesunde, sprich emissionsarme Bauprodukte einsetzen. Im höherpreisigen Miet- und Bauträgergeschäft ist die Nachfrage da, im preisgebundenen Wohnungsmarkt ist das ein Thema, das von den Wohnungsbaunter-nehmen kommen muss.

Herr Zingler, vielen Dank für das Interview.

Das Gespräch führte Volker Lehmkuhl, Herrenberg.

JOSEPH-STIFTUNG BAMBERG

Das 1948 vom Bamberger Erzbischof gestiftete kirchliche Wohnungsbaunternehmen hatte ursprünglich die Aufgabe, nahe der innerdeutschen und tschechischen Grenze Wohnraum für Heimatvertriebene, Flüchtlinge und Ausgebombte zu schaffen.

Heute ist die Stiftung sowohl im Mietwohnungsbau als auch als Bauträger in ganz Oberfranken aktiv, realisiert Bauprojekte im Sozialbereich und bietet über Beteiligungen zahlreiche Dienstleistungen an. Neu für das Unternehmen sind Aktivitäten in Regensburg: Auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik baut die Joseph-Stiftung zurzeit etwa 200 Wohnungen.

Weitere Informationen:
www.joseph-stiftung.de

Gebäudeschadstoffe

Schadstoffhaltige Bausubstanzen – Asbest gilt ein besonderes Augenmerk

Gerade in den Jahren 1950 bis 1970 wurden umfangreich schadstoffhaltige Bausubstanzen verarbeitet – auch im Wohnungsbau. Viele dieser Gebäude werden nun altersgerecht und energieeffizient modernisiert. Schadstoffhaltige Baustoffe sollten deshalb in der Planungsphase zwingend erhoben werden. Ein Leitfaden zum Erkennen und Vermeiden von Altlastenproblemen – von Praktikern aus dem Arbeitskreis Gebäudeschadstoffe des Altlastenforums Baden-Württemberg e. V.



Dagmar Rötgers
Gutachterin Ingenieurbüro
Smoltczyk & Partner GmbH
Stuttgart



Dr. Frank-Michael Lange
freiberuflicher Gutachter
Stuttgart



Rechtsanwalt Hellmuth Mohr
Kanzlei Wesch & Buchenroth
Stuttgart

In der Planungsphase ist die Beeinflussbarkeit der Kosten am größten und nimmt mit der Bauausführung stetig ab. Jedoch finden bei Baumaßnahmen erfahrungsgemäß auch die größten Versäumnisse in der Planungsphase statt. Eine rechtzeitige Erfassung von Schadstoffen ist daher technisch und rechtlich notwendig. Viele Schadstoffe werden zusätzlich auch als Gefahrstoffe eingestuft, weil sie gefährliche Merkmale besitzen – z. B. krebs-erzeugend, erbgutverändernd, giftig, gesundheitsschädlich usw. sind. Die erfahrungsgemäß am häufigsten vorkommenden Schadstoffe stehen rechts im Überblick.

In fast allen bis etwa 1994 erbauten Gebäuden sind Schadstoffe vorhanden. Gesetzliche Herstellungs- und Verwendungsverbote gibt es für Asbest seit 1994, alte Mineralwolle-Dämmstoffe seit 1996 sowie PCB und PCP seit 1989. Jeder Bau-

herr sollte daher davon ausgehen, dass in seinem Gebäude Schadstoffe vorhanden sind.

Gesetze und Regelwerke werden zu wenig beachtet

Sorgloser Umgang mit Asbestprodukten führt zu hohen Faserfreisetzungen. Der feine Asbeststaub ist kaum sichtbar und fällt nicht durch Geruch auf. Die Gefahr ist deshalb nicht wahrnehmbar.¹ Im Jahr 1999 gab es mit mehr als 1.000 Asbesttoten erstmals mehr Todesfälle durch Asbest als durch Arbeitsunfälle. Die Abbildung auf der folgenden Seite verdeutlicht die enorme Steigerung des Asbestverbrauchs von 1950 bis 1970 und das fast gleichbleibend hohe Niveau auf bis zu 180.000

Tonnen in den Jahren 1970 bis 1980. Die nachfolgende Tabelle gibt darüber hinaus einen Einblick in die vielfältigen Baumaterialien und Verwendungsbereiche, in denen Asbest zu finden ist. Obwohl der Gesetzgeber mit Gesetzen und Verordnungen, z. B. den Landesbauordnungen (LBO), dem Chemikaliengesetz, dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und den Technischen Regeln für Gefahrstoffe (TRGS), den Umgang mit Schadstoffen und deren Entsorgung klar geregelt hat, werden Schadstoffe in der Planungsphase und bei der Finanzierung häufig nicht oder unzureichend berücksichtigt. Das Schadstoffrisiko ist bei Planern und Architekten vielfach nicht hinreichend

HÄUFIGE SCHADSTOFFE

Faserförmige Schadstoffe:

Asbest besteht aus natürlichen Fasern und wurde wegen seiner hervorragenden technischen Eigenschaften in mehr als 3.000 verschiedenen Bauprodukten eingesetzt.

Mineralwolle-Dämmstoffe bestehen aus künstlich hergestellten Fasern und finden sich häufig als Ummantelungen von Leitungen und Lüftungsanlagen, in Akustikdeckenplatten und als Auflagen von abgehängten Decken, in Leichtbauwänden und -decken sowie als Dachdämmungen.

Organische Schadstoffe:

PCB (Polychlorierte Biphenyle) wurden in dauerelastischen Fugenmassen, Transformatoren, Anstrichen/Farben, Kunststoffen und Kondensatoren (Deckenleuchten) verwendet.

PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) sind in allen Teerprodukten wie Parkettkleber, Gussasphalt, Bitumendach- und Dichtungsbahnen, Isolierlagen enthalten.

PCP (Pentachlorphenol) wurde als Wirkstoff in Holzschutzmitteln verwendet.



Lampe auf schwach gebundener Asbestplatte



Dachstuhl mit Holzschutzmitteln behandelt



Gebäude-Außenfassade mit PCB-haltigen Fugenmassen

Quelle alle Fotos: Dagmar Rötgers

bekannt. Gemäß GefStoffV liegt die Ermittlungspflicht für Schadstoffe jedoch primär beim Bauherrn. Um diese Anforderungen zu erfüllen, ist es unerlässlich, bei der Planung eine Gefährdungsbeurteilung durchzuführen.

Gefährdungsbeurteilung

Vor dem Baubeginn sollten alle Bauteile, die vom Umbau bzw. der Sanierung betroffen sind, von einem versierten, erfahrenen Sachverständigen erhoben werden. Zur Bestandsaufnahme ist eine Recherche der Bau- und Nutzungsgeschichte durchzuführen, um Informationen über Gebäudeschadstoffe zu erhalten. Bei der nachfolgend notwendigen Begehung sollte die Bausubstanz

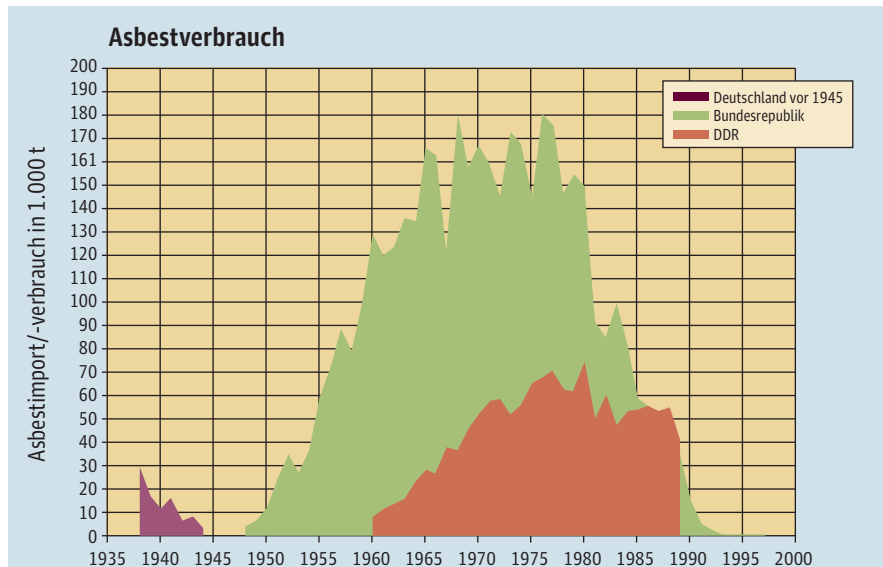
untersucht und entnommene Baustoffproben auf Schadstoffe analysiert werden. Der beauftragte Planer/Architekt sollte gezielt nach den von ihm getroffenen Maßnahmen zur Erstellung des Schadstoffkatasters gefragt werden. Bei der Erstellung eines Schadstoffkatasters darf das Wort Planung ruhig wörtlich genommen werden. In Grundrissplänen werden schadstoffhaltige Gebäudeteile dargestellt und danach eine Beurteilung der Gefährdung vorgenommen. Zusätzlich wird für die schadstoffhaltigen Abfälle ein Entsorgungskonzept erstellt.

Nur wenn zum Zeitpunkt der Ausschreibung die Schadstoffe bekannt und in einer Gefährdungsbeurteilung der Umfang der Arbeitsschutzmaß-

nahmen beschrieben sind, können unter Wettbewerbsbedingungen marktgerechte Preise erzielt, die Eignungsnachweise der zu beteiligenden Fach- und Sanierungsfirmen geprüft und leistungsfähige Firmen ausgewählt werden.

Informationsquellen, Ansprechpartner und Fachbehörden

Erfahrungsgemäß liegen bei den Industrie- und Handelskammern Sachverständigenlisten vor. Informationen, Handlungshilfen, Merkblätter und Broschüren zum richtigen Umgang mit Schadstoffen finden sich auf den Internetseiten der Umweltämter der Landkreise und Städte, der Ministerien der Bundesländer, beim Umweltbundesamt ▶



Quelle: Gefährstoffe Asbest, Informationen über Abbruch, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten, Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft Berlin, 2008



Leitungs-dämmungen aus Mineralwolle

Bauteile, die <i>schwach</i> gebundene Asbestfasern enthalten können	
Asbesthaltige Spritzbeläge inkl. loses Spritzmaterial	<ul style="list-style-type: none"> • auf Trägern, Stützen und Streben aus Stahl und Beton • auf Fassadenelementen, Zwischenböden, untergehängte Decken, Verschalungen • an elektrischen Anlagen, Leitungen, Liftschächten, Brandabschottungen • im Inneren von Lüftungskanälen • Füllmaterial von Brandschutztüren, Brandschutzklappen
Asbestgewebe inkl. Schnüre	<ul style="list-style-type: none"> • Dichtungsmaterial von Türen, Klappen, Flanschen (z. B. in Heizung, Lüftungskanälen, Kaminen, offenen Kaminen) sowie rauchdichten Türen und Toren • Füllmaterial in Dehnfugen sowie Kabel- und Rohrdurchführungen
Asbesthaltige Gipse/Putze	<ul style="list-style-type: none"> • Isolationsputze (Brandabschnitte) und Reparaturstellen von Spritzbelägen • Rohrleitungsisolationen oder -verbundstoff (Asbestfasern in Mörtelschicht) • Liftschächte und Liftmotorenräume
Asbestleichtbauplatten Baukonstruktionen	<ul style="list-style-type: none"> • Brandschutzverkleidungen • Träger, Stützen und Streben aus Stahl, Beton oder Holz • Brandschutztüren, Heizkörpernischen, Fensterbrett-Untersichten • Deckplatten (abgehängte Deckenflächen), Wandplatten (Leichtbau-Ständerwände, Elementtrennwand-Systeme), Treppenuntersichten
Installationen/Betriebstechnik	<ul style="list-style-type: none"> • Einhausungen in der Raumlufttechnik (z. B. Ventilatoren) • Be- und Entlüftungs-, Entrauchungskanäle, Brandschutzklappen • Abdeckungen von Kabelkanälen, Kabeltrassen, Kabelschächten • Platteneinlagen in Kabinen von Liftanlagen • im Bereich von Heizkesseln • Dämmung und Auskleidung von Nachtstromspeicheröfen
Elektroinstallationen	<ul style="list-style-type: none"> • Hinterlagen bzw. Auskleidungen von Einbauteilen bei Elektroinstallationen • Unterlagen und Einhausungen von Leuchten
Asbesthaltige Wand- und Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none"> • PVC-Bodenbelagsbahnen und Wandbeläge aus Cushion-Vinyl

Bauteile, die <i>fest</i> gebundene Asbestfasern enthalten können	
Asbestzement Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> • Dachplatten und Fassadenelemente (Element-, Schiefer- oder Wellplatten) • Hausinnenseite von Dachkonstruktionen • Rohre, Kabelkanäle, Lüftungskanäle und Elektroschränke • Verkleidung von Brandschutztüren • Bodenbelagsplatten: Flex-Platten
Freistehende Formteile	<ul style="list-style-type: none"> • Blumenkästen, -gefäße, Wannen, Tröge, Gartenmöbel, Aschenbecher • Beton-Tischtennisplatten

Asbest in Baumaterialien

(www.umweltbundesamt.de) und dem Gefahrstoff-Informationssystem der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, BG Bau (siehe Tabelle am Ende des Artikels). Aktuell ist ein Handbuch „Gebäude-Schadstoffe und Gesunde Innenraumluft“ erschienen (siehe Kasten Literatur).

Rechtliche Verantwortung

Für die Einhaltung nicht nur der genannten, sondern aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind nach der LBO der Bauherr uneingeschränkt, der Bauleiter für die Bauausführung und der Unternehmer für seine Arbeiten verantwortlich. Der Bauherr ist zudem Abfallerzeuger und deshalb für die ordnungsgemäße Verwertung oder Beseitigung des Abbruchmaterials verantwortlich, auch wenn er hierzu einen sachkundigen Unternehmer beauftragt. Für den richtigen Umgang mit Gefahrstoffen (GefStoffV, ArbSchG) ist der Unternehmer als Arbeitgeber verantwortlich.

Diese öffentlich-rechtlichen Pflichten können vertraglich nur übertragen, aber nicht abgewälzt werden. Wenn der Architekt in der Planungsphase oder als Bauleiter oder ein beauftragter Gutachter z. B. vorhandene Schadstoffe nur unzureichend ermittelt, erfüllt er seinen Werkvertrag mit dem Bauherrn mangelhaft mit dem Risiko von Schadensersatzansprüchen. Bei fehlenden eigenen Kenntnissen muss er zumindest dem Bauherrn ausdrücklich die Einschaltung eines Gutachters empfehlen. Mangels eigener Sachkunde ist der Bauherr nämlich hierfür regelmäßig nicht verantwortl.

Alle Gesetze und Rechtsverordnungen des Bundes sind über www.gesetze-im-internet.de frei und kostenfrei zugänglich.

Der mögliche Schaden des Bauherrn besteht zumindest in der eingetretenen Verzögerung. Ebenso hat der Unternehmer nicht das Gebäude nach Schadstoffen zu untersuchen, wenn diese ihm nicht ersichtlich, nicht in den Vertragsunterlagen beschrieben sind oder ihm die Analyse der Schadstoffe ausdrücklich vertraglich übertragen wurde. Denn

LITERATUR

GISBAU, Gefahrstoffinformationssystem der Bauwirtschaft, www.gisbau.de
 BBSR-Berichte Kompakt: Gefahrstoff Asbest, 2/2010
 Gefahrstoffe Asbest, Informationen über Abbruch, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft Berlin, Auflage 2008
 UmweltWissen Asbest des Bayerischen Landesamts für Umwelt Augsburg, Stand Juli 2010 (Korrekturen Februar 2012)
 Merkblatt Entfernen asbesthaltiger Magnesia-Estriche des Gewerbeaufsichtsamts der Regierung von Niederbayern, Stand März 2006
 Handbuch Gebäudeschadstoffe und Gesunde Innenraumluft vom Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2012
 Buchbestellung im Onlineshop unter: www.immo-medienwelt.de

Quelle: „UmweltWissen Asbest“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2010



Teerhaltiger Parkettkleber



Cushion-Bodenbelag mit Asbestpappe auf der Rückseite

die Beeinträchtigung der vom Unternehmer zu erbringenden Werkleistung aus Gründen der mangelhaften Beschaffenheit des Gebäudes, z. B. durch Schadstoffe, fällt grundsätzlich - ohne die gerade genannten Ausnahmen - in den Risikobereich des Bauherrn. Der Unternehmer muss nur ihm erkennbare (!) vertragliche Risiken prüfen und den Bauherrn darauf hinweisen. Der reine Abbruchunternehmer ist deshalb nicht zur Prüfung der nicht sichtbaren schädlichen Gebäudesubstanzen verpflichtet. Ohne eine vollständige Erfassung der Schadstoffe im Gebäude und eine vertragliche Zuweisung des damit verbundenen Beseitigungsrisikos an eine Vertragspartei wird eine u. U. notwendige gerichtliche Klärung oft zum Glücksspiel, weil dabei ein Gerichtsgutachter letztlich entscheidet, welche Vertragspartei die entsprechenden Kenntnisse über die Schadstoffe unter Berücksichtigung einschlägiger technischer Regelwerke haben musste.

Auch im Verhältnis zwischen Gutachter und Auftraggeber bestimmt sich der Umfang der gutachterlichen Hinweispflicht nach dem jeweiligen Kenntnisstand. Deshalb sind entgegen der Vorstellung unter juristischen Laien nicht feste Regeln, sondern immer die Umstände des Einzelfalls maßgeblich. Es liegt dabei auf der Hand, dass dabei regelmäßig derjenige haftet, der besondere Sachkunde für sich in Anspruch nimmt. ■

1 Beim Einatmen von Asbestfasern kommt es zur Asbestose, Lungenkrebs sowie Tumoren (Mesotheliome). Da die Latenzzeit zwischen „Einatmen“ und Gesundheitsschäden im Mittel bei 30 Jahren liegt, kann häufig kein Zusammenhang zum Schadensereignis mehr hergestellt werden.

HILFSTELLUNGEN		
LBO	Richtlinien für die Bewertung und Sanierung belasteter Baustoffe in Gebäuden	Asbest-Richtlinie
		PCB-Richtlinie
		PCP-Richtlinie
GefStoffV	Technische Regeln, die den Umgang mit Schadstoffen bei Abbruch-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie bei der Abfallentsorgung regeln	TRGS 519 Asbest
		TRGS 521 alte Mineralwolle-Dämmstoffe
		TRGS 524 weitere Gebäude-Schadstoffe
BG Bau	Gefahrstoff-Broschüren zum Download (www.gisbau.de/service/brosch/brosch.htm)	Asbest
		Sanierung PAK-haltiger Klebstoffe
		Umgang mit Mineralwolle-Dämmstoffen
		Holzschutzmittel
		Gefahrstoffe am Bau

Regelwerke und Broschüren, die wichtige Hilfestellungen für die Schadstoffsanierung geben.

Wertvolle Erfahrungen mit Rückbau

Qualität statt Masse sichert Zukunftsfähigkeit

Viele Hochhaussiedlungen aus den 1960er Jahren stehen derzeit zur Sanierung an. Die Neuland Wohnungsgesellschaft hat sich bei der Hochhaussiedlung Burg im Wolfsburger Stadtteil Detmerode für eine Mischung aus architektonischer Aufwertung, Ausrichtung an neuen Wohn- und Lebensbedürfnissen und einem Rückbau nicht mehr benötigter Wohnflächen entschieden. Das Konzept hat ihr zahlreiche Auszeichnungen eingebracht, zuletzt den Architekturpreis des Bundes Deutscher Architekten Niedersachsen.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

Unter dem Credo „Urbanität durch Dichte“ ist die Siedlung Burg in den 1960er Jahren entstanden. Doch das hat sich überholt. Nach der Jahrtausendwende nahmen die Leerstände in den 534 bestehenden Wohnungen zu. Ab 2006 erfolgte eine komplette Neuausrichtung der Siedlung. Insgesamt sollen in vier Bauabschnitten 30 Mio. € in die Umgestaltung fließen.

Detmerode ist als Stadtteil Wolfsburgs in den 1960er Jahren gewachsen. Die Struktur entspricht der vieler dieser Siedlungen: 35% der dort wohnenden Menschen sind heute älter als 65 Jahre. Die Lage ist gut durch kurze Wege in die Innenstadt und die Nähe zum Wolfsburger Stadtwald, aber das Viertel ist erkennbar in die Jahre gekommen. Bis 2010 ging die Bevölkerung zurück, 2011 war ein positiver Trend erkennbar mit einem Zuwachs von mehr als 200 Menschen innerhalb eines Jahres. „Neuer und moderner Wohnraum wird derzeit und in den kommenden Jahren dringend benötigt. Die Neuland wird mit einem groß angelegten Neubauprogramm in den nächsten Jahren in erheblichem Umfang zu einer weiteren positiven Entwicklung Wolfsburgs beitragen“, ist Manfred Lork, Geschäftsführer der Neuland, sicher.

Umbaukonzept bringt Architektenpreis ein

Der erste Bauabschnitt des „Neue Burg“ genannten Projekts war Mitte 2011 fertig. Sieben der 24 bis zu zehnstöckigen Gebäude wurden auf vier Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss reduziert und komplett modernisiert. Dafür gab es den BDA-Architektenpreis Niedersachsen.

Das hat den Ehrgeiz für das weitere Vorgehen angestachelt. Die zentrale Frage dabei war, mit welchem Angebot sich mittelfristig die Bedürf-

nisse des Marktes erfüllen lassen würden. „Der erste Bauabschnitt der Neuen Burg ist eindeutig eines der Leuchtturmprojekte der Neuland und in seinem Umfang eine Besonderheit. Den hier durchgeführten Rückbau des Gebäudebestands betrachten wir insgesamt als großen Erfahrungswert für künftige Bauprojekte. Wir würden allerdings deutlich auf die Eindringtiefe achten und diese geringer halten“, fasst Lork die bis dahin gemachten Erfahrungen zusammen.



Ein grüner Gürtel schließt an die neue Burg an.

Alle Fotos: Neuland



Ansprechende Außenlagen unterstreichen den Anspruch nach Qualität im Quartier.

Nach dem Abschluss der ersten Phase hat sich das Unternehmen die Pläne für das weitere Vorgehen im Quartier erneut vorgenommen und diese auf den Prüfstand gestellt. „Die Überprüfung zeigte uns, dass die wichtigste Stellgröße die Anzahl der Wohnungen ist“, erläutert Lork. Bereits im Zuge des Umbaus im ersten Bauabschnitt wurde die Zahl der Wohnungen von 142 auf 121 gesenkt. Die Gesamtwohnfläche der umgestalteten Gebäude sank von knapp 10.000 m² auf nun etwas mehr als 6.500 m².

Qualität geht vor Masse

Neuland hat entschieden, über die ursprüngliche Planung hinaus bis Ende des Jahres insgesamt 257 Wohneinheiten abzureißen. Man wolle weg von der Masse hin zu mehr Wohnqualität, sagt Lork. Um außerdem der wachsenden Zahl allein lebender Menschen gerecht zu werden, wurde die Zahl der Ein- und Zweizimmerwohnungen deutlich erhöht. Vorher gab es 20% Ein- und Zweizimmerwohnungen, nun sind es fast 90% in diesem Segment.

Zur Zukunftsfähigkeit gehört auch der geringe Energieverbrauch. Die nun viergeschossigen



Vor der Sanierung wurde mit einer Plane gezeigt, wie die neuen Gebäude aussehen sollen.

Bauten erfüllen den KfW-Effizienzhaus-Standard 100, die Penthäuser im Staffelgeschoss sogar den Standard Effizienzhaus 85. Gute Energie-

werte der Fassade mit 16 Zentimetern Dämmung und Fenstern mit einem U-Wert zwischen 1,1 und 1,3 W/m²K sorgen für diesen geringen ►



Alle Fotos: Neuland

Neuland-Geschäftsführer Manfred Lork freut sich über das Gütesiegel Effizienzhaus 100.

Energiehunger. Der Einsatz von Solarthermie und Lüftung mit Wärmerückgewinnung dient außerdem dazu, endliche Ressourcen wie Gas und Öl zu schonen. Die Solarkollektoren sollen im Jahresdurchschnitt 40% des warmen Wassers erzeugen. Geheizt wird mit Fernwärme. Die Reduzierung des Energieverbrauchs ist aber nur ein Bestandteil der Aufwertung der verbleibenden Wohnungen. Auch die Grundrisse wurden deutlich vergrößert und den Ansprüchen an

zeitgemäßes Wohnen angepasst. Dabei geht es darum, sowohl die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung abzudecken als auch attraktiv für junge Familien zu bleiben.

Spannende Gestaltung von Fassaden und Außenanlagen erhöht Attraktivität

Doch nicht nur die Wohnkonzepte müssen stimmen. Zur Attraktivität eines Quartiers gehören auch die Optik und die Gestaltung des Wohn-

umfelds außerhalb der eigenen vier Wände. Bei der Verkleidung der Außenwände kommen im Wechsel Mehrschichtverbundplatten in Holzoptik und eine Putzfassade zum Einsatz.

„Wichtig war uns auch eine komplette Neugestaltung der Außenanlagen. Passend zum grünen Stadtteil Detmerode bieten parkähnliche Aufenthaltsflächen besten Lebenskomfort“, unterstreicht Lork. ■

Viele Generationen finden zusammen

Mehrgenerationenwohnen adressiert das Projekt „Wohnsinn“. Bis zu fünf Generationen leben in einem Haus mit zehn Wohnungen und einer Gemeinschaftswohnung zusammen. Die künftigen Bewohner haben sich im Vorfeld kennengelernt und gemeinsam ein Konzept für das Zusammenleben entwickelt. Gemeinsame Aktivitäten sollen dabei möglich, aber kein Muss sein. Dienstleister im Stadtquartier gewährleisten eine Betreuung, wenn die Hilfestellung durch die Bewohner nicht ausreicht.

Spannend ist auch der Ansatz einer Demenz-WG, einem in Wolfsburg bislang einmaligen Projekt. Zehn Seniorinnen und Senioren wohnen dort, jeder in einem separaten Wohnbereich. Wohnküche und drei Gemeinschaftsräume werden zusammen genutzt. Zwei Pflegekräfte und Ehrenamtliche betreuen die Senioren, die WG soll eine Alternative zum Heim oder zur Pflege in der Familie sein. Auch für diese Konzepte wurde die Neuland ausgezeichnet.



Unterschiedliche Gebäudehöhen sorgen für Abwechslung.



Der Rückbau reduziert die Wohnflächen in der Neuen Burg enorm.



Holzoptik wechselt ab mit Putzfassaden.

Altersgerechte Assistenzsysteme

Forschungsprojekt ‚Feldtest in der Wohnungswirtschaft‘

An der Fachhochschule Frankfurt am Main ist im Fachbereich Soziale Arbeit und Gesundheit ein Forschungsprojekt mit dem Thema ‚Feldtest Altersgerechte Assistenzsysteme in der Wohnungswirtschaft‘ gestartet. Auf diesem Wege soll es älteren Menschen mit Hilfe von technischen und Dienstleistungsinnovationen die Möglichkeit geboten werden, länger in ihrer gewohnten Umgebung zu leben. Im Testgebiet, dem Frankfurter Stadtteil Gallus, sollen u. a. die Akzeptanz der Assistenzsysteme durch die Nutzer(innen), die Dienstleistungsgestaltung, einfache Handhabungen, Zuverlässigkeit, der Datenschutz und die Datensicherheit sowie die Installations- und Betriebskosten geprüft werden. Ein besonderer Fokus liegt auf Altersgerechten Assistenzsystemen, die mit einer Kombination aus Notruf, Sensoren und anderen Geräten sowie einem modularen Serviceangebot ein selbständiges Leben zu Hause ermöglichen. Bei Sturz oder Rauchentwicklung werde beispielsweise ein Notruf ausgelöst. „Moderne Kommunikationssysteme helfen, dass Notsituationen rechtzeitig erkannt werden. Von vielen aktiven älteren Menschen und

deren Angehörigen werden technische Assistenzsysteme jedoch häufig als störender Überwachungsapparat empfunden“, erklärt Prof. Dr. Barbara Klein vom Fachbereich 4: Soziale Arbeit und Gesundheit der FH FFM, die die Feldstudie leitet. Die Systeme wollen eine Steigerung der Lebensqualität erreichen und Angehörige und pflegendes Personal zu unterstützen, jedoch nicht, diese zu ersetzen. Die Erkenntnisse über die Einsatzmöglichkeiten der Assistenzlösungen für Wohnungsbaugesellschaften und soziale Dienstleister sollen dazu genutzt werden, ein marktfähiges Gesamtprodukt für die Wohnungswirtschaft zu entwickeln, das für ältere Nutzer finanzierbar ist und Akzeptanz findet.

 Weitere Informationen:
www.fh-frankfurt.de

Energiewende

Intelligente Nutzung von Haustechnik

In Haushalten würden laut einer vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG) beauftragten CO₂-Studie etwa 3/4 der Energie für die Heizung aufgewendet. Eine Absenkung der Raumtemperatur um nur 1° C mache eine Energieersparnis von 5 bis 6% möglich. Ein Beispiel dafür ist das Wohngebiet Sonnenleithe der Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG mit dem Gebäude Wiesengrund 2-8. Im Wohngebäude Wiesengrund 2-8 verhindern intelligente Regelungsalgorithmen ein Überheizen der Räume und sorgen für konstante Temperaturen.

Als weiterer Aspekt wurde in allen Wohnungen ein Kommen-/Gehen-Taster installiert, der beim Verlassen der Wohnung die Abschaltung sämtlicher Verbraucher (Kühlgeräte ausgenommen) bewirkt. Dies minimiert unter anderem den Standby-Verbrauch von Elektrogeräten und trägt zusätzlich zum notwendigen Brandschutz bei.

 Weitere Informationen:
www.vswg.de

KOLUMNE TECHNIK

Rebound – das Paradox

Energieeffizienz hat unerwünschte Folgen – und ein englisches Wort dafür. Rebound heißt wörtlich übersetzt: der Rückschlag, die Rückfederung, der Wiederaufschwung. Rebound-Effekt heißt das Phänomen, dass steigende Effizienz offenbar den Verbrauch an Rohstoffen erhöht. Eines der frühen Beispiele ist die Erfindung der Wolframfaden-Glühlampen als Nachfolger der Kohlefaden-Glühlampen Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Wolfram-Glühlampe ermöglichte durch die höhere Temperatur eine höhere Lichtausbeute pro Watt, war also effizienter. In der Folge stieg der Stromverbrauch wegen des massenhaften Einsatzes der effizienteren Lampen an (nicht nur, aber auch deswegen). Neuere Beispiele: Effizienzsteigerungen bei Motoren werden im Allgemeinen nicht für verbrauchsärmere, sondern für leistungsstärkere, schnellere, schwerere Autos verwendet. Und beim Wohnen wird der zurückgehende spezifische Energieverbrauch durch eine Zunahme der Wohnfläche relativiert.

Eine Studie des Wuppertal-Instituts vom März dieses Jahres benennt als Ursache für Mehrverbrauch nach Effizienzsteigerungen auch mögliche Zeiteinsparungen oder die Verbesserung der gesellschaftlichen Akzeptanz ökologisch relevanter Handlungen. Und sie schätzt, dass langfristig und im Mittel mit Rebound-Effekten von 50% gerechnet werden darf.

Für die energetische Gebäudemodernisierung wird in einer Reihe von Studien gezeigt, dass der Verbrauch vor der energiesparenden Maßnahme ca. 20% unter dem berechneten Bedarf liegt und danach ca. 30% darüber. Die tatsächliche Energieeinsparung fällt also geringer aus als erwartet. Nun sind die Probleme mit der Energiebedarfsberechnung allgemein bekannt. Aber daneben schlägt nach der Modernisierung auch der Rebound-Effekt zu. Und vorher? Eine Veröffentlichung der Universität Cambridge nennt einen Verbrauch, der geringer ist als erwartet, den „Prebound-Effekt“ – eine Wortneuschöpfung, kennzeichnend für eine Behaglichkeitseinschränkung in energetisch unmodernisierten Wohngebäuden, man kann auch sagen: räumliche und zeitliche Teilbeheizung. Für die Planung und Kommunikation energetischer Modernisierungen bieten diese Erkenntnisse wichtige zu berücksichtigende Punkte, damit keine enttäuschten Mieter zurückbleiben.



Ingrid Vogler
Referentin Energie, Technik, Normung
GdW, Berlin

Energetische Sanierung Neuste Technik für Mehrfamilienhaus



Das Gebäude nach der Sanierung.

In Attendorn hat die Wohnungsgenossenschaft im Kreis Olpe Südsauerland eG ein zweigeschossiges 12-Parteienhaus energetisch saniert. Neben einem Wärmedämmverbundsystem und dem Einsatz von Photovoltaikanlagen wurde auch ein Mikro-KWK-Gerät eingebaut, das das Gebäude mit Strom und Wärme

versorgt. Vor der Sanierung war jede Wohnung mit einer Gastherme für die Beheizung und Warmwasserbereitstellung in Bad oder Küche versehen, mittlerweile wurden zentrale Heizungen und elektronische Durchlauferhitzer installiert. Durch kurze Wege in den Wohnungen und fehlende Stagnationsbereiche entfallen Anforderungen bezüglich der Trinkwasserverordnung. Der Einsatz des Mikro-KWK-Geräts EcoGen WGS der Firma Brötje stellte ein Pilotprojekt dar, da üblicherweise die Verwendung in Ein- oder Zweifamilienhäusern angedacht ist. Die bisherigen Auswertungen und Verbrauchswerte bestätigen den Erfolg des Modernisierungskonzepts. „Von September 2011 bis April 2012 wurden rund 2.900 m² Gas verbraucht“, erklärt Fachplaner Hubert Greiten. „Das ist ein Wert, der einem Einfamilienhaus im Bestand entspricht.“

Weitere Informationen:
www.wg-olpe.de

Haustechnik Wohnanlage mit Wärmepumpenkonzept

Im Kölner Stadtteil Lindenthal ist die Wohnanlage „An der Lindenburg“ mit einem Wärmepumpenkonzept fertig gestellt worden. Das Wärmesystem besteht aus einer Grundwasser-Wärmepumpe, die von einer thermischen Solaranlage auf dem Dach unterstützt wird. Hinzu kommen Frischwasserstationen in den einzelnen Wohneinheiten, die das Trinkwasser erwärmen. Elf Wohneinheiten werden so mit Wärme und Warmwasser versorgt. Aufgrund der durchschnittlich niedrigen Systemtemperatur ergibt sich ein energetischer Vorteil. Die Solaranlage ergänzt die Trinkwassererwärmung optimal und stellt eine Möglichkeit dar, die Anforderungen für KfW-Förderprogramme zu erreichen.



Die Pufferspeicher werden von der Wärmepumpe und der Solaranlage beladen und liefern die Energie zur Trinkwassererwärmung für die Wohnungsstationen.

Weitere Informationen:
www.junkers.de

Kongress in Berlin

Die Energiewende

Am **4. September 2012** veranstaltet die Bayer MaterialScience Aktiengesellschaft in Berlin den Kongress: Die Energiewende – Auswirkungen und Lösungen für die Wohnungswirtschaft. Experten berichten



über die aktuellen Entwicklungen und Beschlüsse der Politik, geben einen Ausblick auf die energetische und städtebauliche Quartiersentwicklung und stellen innovative Lösungen im Hinblick auf Dämmung, Haustechnik und die neue Trinkwasserverordnung vor. Leitfragen

für die Wohnungswirtschaft werden in diesem Zusammenhang sein:

Welche Auswirkungen wird die Energiewende haben?

Welche Lösungen bieten sich speziell für die Wohnungswirtschaft an?

Wie definiert sich ein „nachhaltiges Gebäude“?

Ausrichter der Veranstaltung sind das EcoCommercial Building-Programm (ECB), der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) und als Medienpartner DW Die Wohnungswirtschaft.



Weitere Informationen:
www.ecb2012.de

Termin in Düsseldorf

15. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft

Unter dem Motto Inspiration Zukunft findet am **19. und 20. September 2012** das 15. SAP-Forum für die Immobilienwirtschaft in Düsseldorf statt. Im Rahmen der Veranstaltung werden aktuelle Trends und zukunftsweisende IT-Technologien für ein erfolgreiches Immobilienmanagement vorgestellt.

Themen sind u.a. wie leistungsstarke Reporting Tools mehr Transparenz gewährleisten, wie mobile Anwendungen den Zugriff auf wichtige Immobiliendaten jederzeit und überall ermöglichen, wie aktuelle Themen wie Cloud und In-Memory für echte Mehrwerte im Immobilienmanagement sorgen und wie sich die aktuelle IT-Strategie für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft 2012 aus Marktsicht darstellt. Parallele Workshops bieten zudem die Möglichkeit, das Wissen in einzelnen Fachbereichen individuell zu vertiefen.



Weitere Informationen und Anmeldung:
www.tacook.de/sap-immobilienforum

Betriebskosten aktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 3 · September 2012

Unter der Lupe Fernwärmepreise

Das Thüringer Wirtschaftsministerium hat die Fernwärmepreise im Freistaat unter die Lupe genommen. Eine in den zurückliegenden Monaten durchgeführte Abfrage unter 43 Thüringer Fernwärmeverstärkern hat Preisunterschiede von bis zu 50% zwischen dem teuersten und dem günstigsten Anbieter ergeben. Neun Unternehmen liegen mindestens um 10% über dem Durchschnitt aller Versorgungsunternehmen. Diese neun Unternehmen will Wirtschaftsminister Matthias Machnig zu Gesprächen einladen. Er kündigte eine vertiefte kartellrechtliche Prüfung der Fernwärmepreise in Thüringen an. Gerade die Energiewende müsse faire und wettbewerbsfähige Energiepreise sichern, um Akzeptanz zu finden. „Dafür ist Preistransparenz entscheidend“, so Machnig. „Dafür wollen wir sorgen.“

Insgesamt hatte das Wirtschaftsministerium vier typische Abnahmefälle untersucht: zwei im Bereich größerer Industrieunternehmen sowie jeweils einen in mehrgeschossigen Plattenbauten und Einfamilienhäusern. Die konkrete Überprüfung soll sich jetzt auf den für die Praxis relevantesten Abnahmefall des Plattenbaus konzentrieren (160 kW Leistung, 288 MWh,

1.800 h/Jahr). Der Durchschnittsnettopreis beträgt hier 85,53 € je Megawattstunde – der günstigste Thüringer Anbieter berechnet allerdings nur 55,46 €, während der teuerste 99,98 € verlangt. Im Fokus stehen deshalb diejenigen neun Versorgungsunternehmen, deren Preis über einer Grenze von 94,08 € liegt.

Im Markt für Fernwärme gebe es nach wie vor keinen funktionierenden Wettbewerb, begründete Minister Machnig das Vorgehen: „Ein Wechsel des Versorgers ist hier nicht möglich, sodass von einer Monopolstellung dieser Unternehmen auszugehen ist.“ Es bestehe grundsätzlich der Verdacht, dass sich diese Monopolstellung auf die Preisbildung auswirke. Machnig: „Wir wollen deshalb wissen, wie die höheren Preise begründet werden und wie der enorme Abstand zu den preisgünstigsten Anbietern zustande kommt.“

Nicht für den betrachteten Abnahmefall „Plattenbau“, aber zumindest für den Unternehmensbereich liegen **bundesweite Vergleichswerte** des Bundesverbands der Energieabnehmer (VEA) vor. Dabei zeigt sich: Mit einem durchschnittlichen Fernwärmepreis von 84,50 € liegt Thüringen hier leicht unter dem Vergleichswert der neuen (85,38 €), aber deutlich über dem Niveau der alten Bundesländer (70,39 €). „Das relativ große Energiepreisgefälle zwischen alten und neuen Ländern lässt sich also auch im Fernwärmesektor beobachten“, sagte Wirtschaftsminister Machnig. Bei der Umsetzung der Energiewende werde deshalb darauf zu achten sein, die anfallenden Kosten für den notwendigen Ausbau von Kraftwerken und Netzen gerechter als bisher auf alle Schultern zu verteilen.



Fernwärmepreise im Fokus

Quelle: E.ON Hanse Wärme GmbH

Betriebskostenabrechnungen Ansatz von Eigenleistungen zulässig

Rechnet der Vermieter Betriebskosten nach den Grundsätzen für Eigenleistungen gemäß § 27 Abs. 2 II. BV bzw. § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV ab, muss er nicht darlegen, dass Kosten in der geltend gemachten Höhe auch tatsächlich entstanden sind. Er kann sogar höhere Kosten abrechnen, als sie bei ihm angefallen sind. Das hat das Landgericht Köln mit Urteil vom 29. Dezember 2011 - 1 S 44/11 - entschieden (veröffentlicht in ZMR 2012, S. 444). Danach ist es dem Vermieter von Wohnraum gestattet, eigene Sach- und Arbeitsleistungen mit dem Betrag anzusetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmens, angesetzt werden könnte - allerdings ohne die Umsatzsteuer des Dritten. Der Gesetzgeber hat hier - so das Landgericht Köln in seiner Begründung - dem Vermieter im Interesse einer praktikablen Abrechnungsmöglichkeit die Möglichkeit eingeräumt, statt einer substantiierten Darlegung eigener Kosten, die zumal bei größeren Mietobjekten zu Schwierigkeiten führen mag, sich auf ein vergleichbares Angebot eines Dritten zu beziehen. Nach dieser eindeutigen Regelung kann der Vermieter damit zumindest in Teilbereichen höhere Kosten abrechnen, als sie bei ihm angefallen sind. Angesichts der klaren gesetzlichen Regelung reicht es dann aus, wenn der Vermieter ein vergleichbares Angebot eines Drittunternehmers vorlegt; dieses dient als Nachweis des Aufwands. Nach Auffassung des Landgerichts ist diese Möglichkeit des Kostenansatzes z. B. insbesondere für Vermieter interessant, deren technisches Personal auch im Rahmen der - nicht umlagefähigen - Bereiche von Instandsetzung und Verwaltung tätig sind, wo eine Abgrenzung zu den umlagefähigen Kosten oft nur unter Schwierigkeiten möglich ist.

Prüfung von Abwasserleitungen DIN 1986-30 novelliert

Entwässerungsanlagen sind nach DIN 1986-30, DIN 1986-3 sowie DIN EN 752 und den Bestimmungen der jeweiligen Abwassersatzungen zu betreiben und instandzuhalten. Das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes legt fest, dass Abwasseranlagen nach den allgemeinen Regeln der Technik zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten sind. Soweit im Bundes-, Landes- oder kommunalen Satzungsrecht nichts anderes geregelt ist, bestimmt die DIN 1986-30 die anerkannten Regeln der Technik für Anlässe und Zeitspannen zur Überprüfung der Abwasserleitungen. Diese DIN wurde Anfang 2012 novelliert und wird jetzt als DIN 1986-30:2012-02 bezeichnet. Wichtigste Änderung: Die Frist für die Erstprüfung vorhandener Grundleitungen bis zum 31. Dezember 2015 wurde gestrichen und durch eine Zeitspannenregelung ersetzt. Denn die Normung soll allgemein anerkannte Regeln der Technik definieren und keine Fristen festlegen. Dieses obliegt dem Gesetzgeber, der dieses in Gesetzen, Verordnungen und Satzungen regeln kann. Da der Bund hierzu keine Regelungen treffen will, fällt dieses den Ländern und Kommunen zu. Die vom Normenausschuss als Empfehlung verstandene Zeitspannenregelung orientiert sich dabei am Abnutzungsgrad der Leitungen und Schächte. Dabei wird die bei Neuanlagen bereits einmal durchgeführte Dichtheitsprüfung durch eine gegenüber Altanlagen verlängerte Zeitspanne berücksichtigt. Anlagen, für die bereits ein Dichtheitsnachweis vorliegt, sind erstmals nach 30 Jahren wiederholt zu prüfen. Anlagen ohne entsprechenden Dichtheitsnachweis sind erstmals nach 20 Jahren zu prüfen. Weitere Wiederholungsprüfungen sind in Zeitabständen von 20 Jahren durchzuführen. Wie sehr die Wohnungsunternehmen durch diese Änderung der DIN entlastet werden, hängt nicht zuletzt vom Umgang der Länder und Kommunen hiermit ab.

PETER KAY - AUFGESPIESST

Künftig weniger Bürokratie bei der Legionellenprüfung



Was sich mit dem Inkrafttreten der Novelle der Trinkwasserverordnung am 1. November 2011 bereits abzeichnete, wird jetzt Realität. Die Novelle der Novelle kommt! Zunächst das Positive: Das Intervall zur Beprobung der betroffenen Trinkwasseranlagen soll von ein auf drei Jahre erweitert, die Frist zur Erstbeprobung bis zum 31. Dezember 2013 verlängert und die Anzeigepflicht für den Bestand an Großanlagen bei den Gesundheitsämtern gestrichen werden.

Da die Gesetzesmühlen bekanntlich langsam und dennoch - wie die Trinkwasserverordnung anschaulich zeigt - nicht gründlicher mahlen, läuft die Wohnungswirtschaft auf eine rechtsunsichere Situation zu, wenn die Veränderung der Frist zur Prüfung auf Legionellen nicht rechtzeitig in Kraft tritt. Darauf hat der GdW zu Recht gegenüber den zuständigen Ministern Bahr und Ramsauer hingewiesen. Wenn man sich die Begründung zur Änderung der Trinkwasserverordnung allerdings

in dem noch nicht abgestimmten Entwurf anschaut, rückt die „scheue Legionelle“ so sehr in den Hintergrund, dass man sich fragt, warum das nicht schon bei der Novelle der Trinkwasserverordnung zum 1. November 2011 berücksichtigt wurde. Vor allem die Gesundheitsämter sollen jetzt entlastet und Zeit für den Aufbau und die Erweiterung der Untersuchungs- und Meldekapazitäten der Untersuchungsstellen und zuständigen Behörden gewonnen werden. Dabei könnte alles so einfach sein. Die Verkehrssicherungspflicht nach § 823 Abs. 1 BGB und damit auch der ordnungsgemäße Betrieb der Trinkwasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik obliegt ohnehin den Gebäudeeigentümern. Dieses und damit verbundene mögliche Haftungsrisiken führen dazu, dass Trinkwasseranlagen schon jetzt in der Wohnungswirtschaft ordnungsgemäß betrieben werden und praktisch legionellenfrei sind. Dass die Änderung der Trinkwasserverordnung laut Begründung auch dem Bürokratieabbau und der Senkung des Verwaltungsaufwandes dienen soll, mutet wie ein Treppenwitz an: Man schaffe erst einmal mit einer Verordnung Verwaltungsaufwand und überbordende Bürokratie, um sich dann für deren Abbau mit einer weiteren Verordnung feiern zu lassen!

Betriebskostenaktuell

Herausgegeben vom VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Ausgabe 3 · September 2012

BFH-Urteil

Neuregelung des Grundsteuererlasses rechtens

Mit dem Jahressteuergesetz 2009 vom 19. Dezember 2008 wurden u. a. auch die Bedingungen für den Teilerlass der Grundsteuer rückwirkend ab 2008 verschlechtert. Bis Ende 2007 bestand noch Anspruch auf Teilerlass bei einer leerstandsbedingten Rohertragsminderung von jährlich mehr als 20 %, wenn der Leerstand vom Vermieter nicht zu vertreten war (struktureller Leerstand). In diesen Fällen wurde die Grundsteuer auf Antrag in Höhe des Prozentsatzes erlassen, der vier Fünfteln des Prozentsatzes entsprach, um den der tatsächliche Rohertrag niedriger als der normale Rohertrag war (§ 33 Abs. 1 Grundsteuergesetz a.F.). Nach der ab 2008 geltenden Neuregelung besteht ein Anspruch auf Teilerlass der Grundsteuer erst ab

einer tatsächlichen Rohertragsminderung um mehr als 50 %. Darüber hinaus ist die Grundsteuer in diesem Fall nur in Höhe von 25 % zu erlassen. Vor allem für Vermieter in strukturschwachen Gebieten mit erheblichen Leerständen bedeutet das eine deutliche Verschlechterung. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jedoch mit Urteil vom 18. April 2012 - II R 36/10 - entschieden, dass die - mit Rückwirkung - vorgenommene Verschlechterung des Grundsteuererlasses bei geminderten Mieterträgen verfassungskonform ist. Der Gesetzgeber habe den ihm vom Grundgesetz eingeräumten weiten Gestaltungsraum nicht überschritten, außerdem bestünden für diese Regelungen hinreichende sachliche Gründe.

BETRIEBSKOSTEN-BENCHMARKING

VNW und WohnCom kooperieren

Am 29. Juni 2012 haben VNW-Verbandsdirektor Dr. Joachim Wege und WohnCom-Geschäftsführer Reinhard Zehl eine Kooperationsvereinbarung über die Fortführung und den Ausbau des bisherigen VNW-Betriebskosten-Benchmarking unterzeichnet. Künftig wird die WohnCom GmbH Berlin als Partner des VNW alle Dienstleistungen rund um das Betriebskosten-Benchmarking auf Basis der Geislinger Konvention übernehmen.

Bundesweite Erfahrung - belastbare Zahlen für die Energiewende

WohnCom ist Deutschlands größte Plattform für Betriebskosten-Benchmarking und mit einer eigenen Softwarelösung qualifizierter und leistungsfähiger Dienstleister. Rund 300 Kunden in Deutschland mit zusammen etwa 2,5 Millionen Wohnungen sind derzeit WohnCom-Anwender. „Von dieser Stärke können jetzt auch unsere Mitgliedsunternehmen profitieren“, so Dr. Joachim Wege bei der Vertragsunterzeichnung. „Insbesondere von den Erweiterungsmöglichkeiten um Module wie das Energie-Benchmarking, die Verbrauchsanalyse oder das CO₂-Monitoring erwarte ich einen noch höheren Nutzen für die Anwender, aber auch noch aussagefähigere Daten und Trends für unsere Arbeit als Interessenvertreter unserer Mitgliedsunternehmen.“

VNW ist Premiumpartner - Erfolge sollen sich „sehen lassen“

Dazu WohnCom-Geschäftsführer Reinhard Zehl: „Der VNW hat sich schon frühzeitig das Thema Betriebskostenoptimierung auf seine Fahnen geheftet. Mit seiner Aktion Energiewende für Klimaschutz und Wirtschaftlichkeit sowie dem Projekt ALFA NORD nimmt er bundesweit eine Vorreiterstellung ein. Als Mitglied der ersten Stunde im Arbeits-



Dr. Joachim Wege



Reinhard Zehl

kreis Geislinger Konvention ist er für mich ein Premiumpartner.“ Gleichwohl gibt es aus seiner Sicht noch Optimierungspotenzial: „Vielerorts hat es im Verbandsgebiet erfolgreiche Konzepte zur Senkung der Betriebskosten gegeben. Durch kluge Lösungen und Zusammenarbeit mit Experten sind darüber hinaus nachhaltige Erfolge bei der Energieeinsparung zu verzeichnen. Dieses kann in Zukunft noch besser dokumentiert und kommuniziert werden.“

Kooperation zum Mitmachen

Neben dem Ausbau ihres Dienstleistungsangebotes streben VNW und WohnCom auch die Installation eines interaktiven Diskussions- und Informationsforums auf Basis einer digitalen Onlinevariante der vom VNW herausgegebenen „Betriebskosten aktuell“ an.



Weitere Informationen:
www.vnw.de und www.wohncom.de



Quelle: BSU

Fotoquelle: Stadtreinigung Hamburg

Müllentsorgung Recycling-Offensive in Hamburg

Ende Mai 2012 haben die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und die Stadtreinigung Hamburg zusammen mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft und den Hamburger Mietervertretungen ein „Bündnis zur Hamburger Recycling-Offensive“ unterzeichnet. Darin einigen sich die Partner darauf, die Voraussetzungen für eine haushaltsnahe getrennte Abfallsammlung zu schaffen, indem die erforderlichen Behälter aufgestellt und Standplätze dafür hergerichtet werden. Die Mieterhaushalte sollen über die anstehenden Maßnahmen und die Ziele der Recycling-Offensive, bei Bedarf auch in mehreren Sprachen, informiert werden. Bis Ende 2013 soll so die Anzahl der an die grüne und blaue Tonne angeschlossenen Haushalte gegen-

über dem Stand von Anfang 2012 um etwa 50 % gesteigert werden. Auch die Sammlung über die gelbe Hamburger Wertstofftonne soll erheblich ausgeweitet werden. Die Getrenntsammlung der Abfälle stellt einen wichtigen Beitrag zu einem wirksamen Ressourcen- und Klimaschutz sowie zu einer Stabilisierung der Abfallgebühren dar. Mit dem „Bündnis zur Hamburger Recycling-Offensive“ soll eine schrittweise Umsetzung der Hamburgischen Wertstoff-Verordnung gewährleistet werden, bei der auch auf besondere örtliche Gegebenheiten und mögliche Akzeptanzprobleme Rücksicht genommen werden soll. Partnerschaftliche Umsetzung statt ordnungsrechtlicher Zwang lautet hier die Maxime.

STÄDTE-RANKING

18 % weniger CO₂ in 2011

Der milde Winter 2011 und anhaltende Investitionen der Wohnungsunternehmen in die energetische Ertüchtigung ihrer Gebäude haben zu einem insgesamt geringeren Energieverbrauch für die Raumbeheizung und damit (über alle Energieträger) zu einer Reduzierung der CO₂-Emissionen um 18% gegenüber 2010 geführt. Das ergab eine Untersuchung von Techem, in der auch ein Städte-Ranking zu den durchschnittlichen Energieverbräuchen für Heizung und Warmwasser je Quadratmeter Wohnfläche enthalten ist. Danach weist Leipzig 2011 mit einem durchschnittlichen Energieverbrauch von 126,78 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche deutschlandweit den besten Wert auf. Auf den Plätzen zwei und drei folgen Erfurt (132 kWh/m²) und Magdeburg (132,7 kWh/m²), was u.a. auch für den in den neuen Ländern erreichten hohen Sanierungsgrad der Gebäude spricht. Teilweise auch lagebedingt belegen Itzehoe (198,4 kWh) und Oldenburg (184,79 kWh) die letzten Plätze. Der geringere Heizenergieverbrauch in 2011 hat trotz gestiegener Energiepreise (Erdgas +4,5%, Fernwärme +7%) dazu geführt, dass erdgas-

versorgte Mieterhaushalte durchschnittlich 11,2% weniger und an die Fernwärme angeschlossene Haushalte 10,8% weniger Heizkosten bezahlen mussten. Allein die Heizkosten für Häuser mit Ölheizung sind wegen der starken Verteuerung des Heizöls um 24% in 2011 um 5% gestiegen (Quelle: co2online GmbH).

Impressum

Ein Sonderteil der DW Die Wohnungswirtschaft
Verantwortlich:
Michael Pistorius
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Tel.: 040 52011-229
Fax: 040 52011-201
E-Mail: info@vnw.de

Herstellung:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Standort Hamburg



Systeme für die Wohnungslüftung

Das Produktangebot ist riesig

Der Markt für Wohnungslüftung birgt eines der größten Wachstumspotenziale nach dem Solarmarkt, darin sind sich viele Experten einig. Und die Hersteller freuen sich auf eine spannende Zukunft im Lüftungsmarkt. Tatsächlich ist in diesem Markt einiges in Bewegung. Spätestens seit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 ist die effiziente Be- und Entlüftung zu einem wichtigen Thema beim Bau und Umbau von Wohngebäuden geworden.



Silke Thole
freie Journalistin, Tübingen

Das Angebot an Lösungen für die Wohnungslüftung ist riesig, bestätigt Klaus Händel, Technischer Referent beim Fachverband Gebäude-Klima e. V.: „Inzwischen können wir für alle Einbausituationen etwas anbieten.“ Unterschieden wird allgemein zwischen Abluftanlagen, wohnungs- oder gebäudezentralen Zu- und Abluftanlagen sowie dezentralen Lüftungsgeräten. Einen klaren Trend hin zu einem bestimmten System, etwa zentralen

Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, gibt es Händel zufolge nicht – dafür sind die auszustattenden Gebäude, die Zielsetzung sowie die Vorlieben der Planer zu unterschiedlich.

In älteren Gebäuden erfolgt der Luftaustausch, der nötig ist, um Feuchtigkeit aus den Wohnungen abzutransportieren, zu einem großen Teil über undichte Fenster und Ritzen unter den Türen. In gut gedämmten Häusern mit modernen, luftdichten Gebäudehüllen ist das nicht der Fall. Daher schreibt die EnEV für Gebäude mit einer bestimmten Luftdichtigkeit einen nutzerunabhängigen Mindestluftwechsel vor, um den Gebäudeschutz zu gewährleisten. Dieser wird in der DIN 1946-6 in ihrer Neufassung vom Mai 2009 genauer spezifiziert.

Abluftanlagen als Minimallösung

Wohnungsunternehmen, die ihre Bestände sanieren, müssen sich also zwangsläufig auch mit dem Thema Lüftung beschäftigen. Geht es lediglich darum, möglichst kostengünstig den Mindestluftwechsel sicherzustellen und sind in den Gebäuden bereits ältere Abluftanlagen installiert, die Feuchtigkeit aus Küchen oder innenliegenden Bädern abtransportieren, liegt es nahe, diese Anlagen aufzurüsten. „Die alten innenliegenden Geräte werden, wenn nötig, erneuert und zudem Luftzuströmungsöffnungen geschaffen, durch die frische Luft von außen einströmen kann. Das können etwa Fensterfalzlüfter sein“, erläutert Händel. Das ist quasi die Minimallösung, die Pflichtnachrüstung. „Eine solche reine Abluftanlage erfüllt zwar die Er-



Im Augsburger Proviantbachquartier wurden 2009 19 um 1900 entstandene dreigeschossige Blankziegelbauten saniert und mit Thermolüftern ausgestattet. Vieles energetisch Sinnvolle war in den denkmalgeschützten Gebäuden nicht möglich. Die kaum wahrnehmbare Einbausituation war das entscheidende Argument gegenüber den Denkmalschutzbehörden.

Quelle: LTM

fordernis der nutzerunabhängigen Mindestlüftung und auch der gesundheitliche Aspekt wird bedient, aber energetisch effizient ist das nicht“, nennt Professor Peter Müller, Geschäftsführer des Europäischen Testzentrums für Wohnungslüftungsgereäte TZWL e. V. in Dortmund, den entscheidenden Nachteil solcher Abluftanlagen.

Deutlich effizienter ist da zum Beispiel die Variante des Herstellers Aereco, der sich als Vorreiter der bedarfsgeführten Lüftung sieht. Bereits seit 1984 bietet er eine feuchtegeführte Abluftanlage an. Dabei wird die Luft über Zuluftelemente mit einem Feuchtigkeitssensor vornehmlich über die Wohn- und Schlafräume eingebracht. Steigt die relative Luftfeuchtigkeit über einen bestimmten Wert, wird die Zuluftschleuse geöffnet. Gleiches gilt für die Abluft: In den sogenannten Ablufträumen wie Bad, Küche und WC wird die verbrauchte Luft über feuchtegeführte Abluftelemente abgeführt.

Entwicklungsspielräume bei bedarfsgeführter Lüftung

Es findet also eine Lüftung nach Bedarf statt: Wenn die Bewohner nicht da sind und weniger Feuchte entsteht, sinkt die Luftwechselrate. Das führt zu geringeren Lüftungswärmeverlusten. Demgegenüber sorgt eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung für einen permanenten Luftwechsel unabhängig vom tatsächlichen Frischluftbedarf. Die Regelung erfolgt über die vier Lüftungsstufen der DIN 1946-6 (siehe Kasten).

Tatsächlich sehen sowohl Klaus Händel vom Fachverband Gebäude-Klima als auch Prof. Peter

Müller bei Wohnungslüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung noch Entwicklungsbedarf, was die bedarfsorientierte Steuerung anbelangt. „Mehrere Hersteller arbeiten an der Kopplung ihrer Geräte mit CO₂- und Feuchtesensoren und einer intelligenten Steuerung“, weiß Müller. Einer dieser Hersteller ist die Pluggit GmbH. Woran man genau arbeitet, möchte Produktmanager Markus Lang nicht verraten. „Wir beschäftigen uns mit einigen Ideen und Ansätzen, die darauf abzielen, die Anforderungen der DIN 1946 über das geforderte Maß hinaus zu erfüllen“, formuliert er vage. Noch in diesem Jahr sei mit entsprechenden Produktankündigungen zu rechnen, so Lang.

Wärmerückgewinnung sorgt für mehr Energieeffizienz

Doch auch, wenn zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung unabhängig vom Bedarf permanent auf einem bestimmten Level laufen, sind sie in der Regel deutlich energieeffizienter als reine Abluftanlagen. Denn die in der Abluft enthaltene Wärme wird zur Vorerwärmung der Zuluft genutzt, so dass weniger zum Fenster hinaus gelüftet wird. Moderne, leistungsfähige Systeme können mehr als 90% der Wärmeenergie von der Abluft auf die Zuluft übertragen.

Allerdings sind zentrale Anlagen mit Wärmerückgewinnung aufwändiger und teurer als die einfachen Abluftsysteme, da sie ein umfangreiches Luftkanalsystem und je nach Lüftungskonzept ein Zentralgerät für das gesamte Gebäude oder mehrere kleine Geräte mit Wärmetauscher pro Wohnung benötigen. Vor allem die erforder-

DIN 1946-6

Lüftungsnorm

Im Mai 2009 wurde nach mehrjähriger Überarbeitung die aktualisierte Lüftungsnorm DIN 1946-6 veröffentlicht. Sie verlangt die Erstellung eines Lüftungskonzeptes für Neubauten und für Sanierungen, bei denen im Mehrfamilienhaus mehr als ein Drittel der Fenster ausgetauscht werden. Das heißt, der Planer oder Verarbeiter muss festlegen, wie aus Sicht der Hygiene und des Bauschutzes der notwendige Luftaustausch erfolgen kann. Das Lüftungskonzept kann von jedem Fachmann erstellt werden, der in der Planung, der Ausführung oder der Instandhaltung von Lüftungstechnischen Maßnahmen oder in der Planung und Modernisierung von Gebäuden tätig ist. Herzstück der Norm ist die Festlegung von vier Lüftungsstufen:

Lüftung zum Feuchteschutz

Lüftung des Gebäudes zur Gewährleistung des Bautenschutzes (Feuchte) unter üblichen Nutzungsbedingungen bei zeitweiliger Abwesenheit der Nutzer. Diese Stufe muss gemäß Norm ständig und nutzerunabhängig sichergestellt sein.

Reduzierte Lüftung

Zusätzlich notwendige Lüftung zur Gewährleistung des hygienischen Mindeststandards (Schadstoffbelastung) und Bautenschutzes bei zeitweiliger Abwesenheit des Nutzers. Diese Stufe muss weitestgehend nutzerunabhängig sichergestellt sein.

Nennlüftung

Beschreibt die notwendige Lüftung zur Gewährleistung der hygienischen und gesundheitlichen Erfordernisse sowie des Bautenschutzes bei Normalnutzung der Wohnung. Der Nutzer kann hierzu teilweise mit aktiver Fensterlüftung herangezogen werden.

Intensivlüftung

Dient dem Abbau von Lastspitzen (z. B. durch Kochen, Waschen) und auch hier kann der Nutzer teilweise mit aktiver Fensterlüftung herangezogen werden.

lichen Lüftungskanäle stellen für die Nachrüstung im Gebäudebestand eine Herausforderung dar. Ein weiteres Problem, das es zu lösen gilt, ist die Unterbringung der Lüftungsgeräte.

„Im Nachrüstbereich sind noch Ideen gefragt“, räumt Händel ein. Zwar habe es in den vergangenen zwei Jahren schon eine ganze Reihe interessanter Neuentwicklungen gegeben, die in Richtung einer unsichtbaren und unhörbaren Unterbringung bei beschränktem Platzangebot gehen, Potenzial gebe es aber weiterhin – „und zwar sowohl im Hinblick auf kleinere Anlagen und unauffällige Luftverteilung als auch im Hinblick auf die Preise der Geräte“. Diese dürften laut Händel sinken.

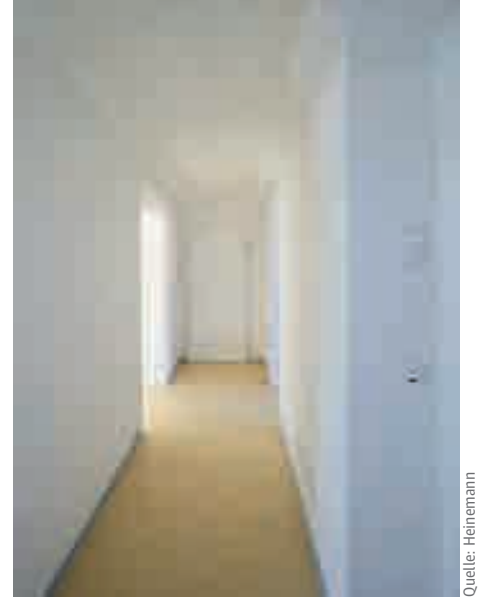
Lüftungsgeräte brauchen Wartung

Ein weiterer Aspekt, den es bei der Auswahl des richtigen Lüftungssystems zu beachten gilt, ist die Wartbarkeit der Anlagen. „Ein Lüftungsgerät ist kein Heizkörper. Es muss regelmäßig gewartet werden. Im Mietwohnungsbau ist das bei innenliegenden Systemen problematisch. Wir empfehlen daher grundsätzlich, Systeme zu installieren, die von außen wartbar sind“, sagt Händel. Ein Beispiel sind wohnungszentrale Lüftungsgeräte, die im Wohnungsflur so über der Haustür montiert

sind, dass die Revisionsöffnung im Hausflur liegt. Besonders gut geeignet für den nachträglichen Einbau in Gebäude sind dezentrale Lüftungsgeräte, die direkt in die Außenwand eingebaut werden. Hersteller LTM, der mit dem Thermolüfter bereits seit 1992 ein solches System anbietet, spricht von einer unkomplizierten Art der Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Das kleine Gerät vermeide zuverlässig Feuchte- und Schimmelschäden, das aufwändige und kostspielige Verlegen von Rohrleitungssystemen entfalle, wirbt LTM.

Dezentrale Geräte kommen ohne Rohrleitungen aus

Die Funktionsweise des Thermolüfters vergleicht der Hersteller mit der menschlichen Atmung: Verbrauchte warme Raumluft wird ins Freie befördert und gibt dabei ihre Wärme an den Wärmespeicher des Thermolüfters ab. Anschließend kehrt sich die Laufrichtung der Lüftungsventilatoren um. Kalte Außenluft wird über den Wärmespeicher geführt, dadurch erwärmt und als gefilterte frische Luft in den Wohnraum geführt. Je nach Wohnfläche werden in der Regel zwei bis drei Geräte in die Hauswand eingesetzt und durch eine Steuerung so zusammengeschaltet, dass sie im System im Gegentakt zusammenarbeiten. Der Einbau ist



Quelle: Heinemann

Einfach oder in unauffälliger Stuckoptik – das System Valloflex Reno soll Deckenabhängungen überflüssig machen.

einfach, es muss lediglich eine Kernbohrung erfolgen, ein Auszug der Mieter ist nicht nötig, was Kosten spart.

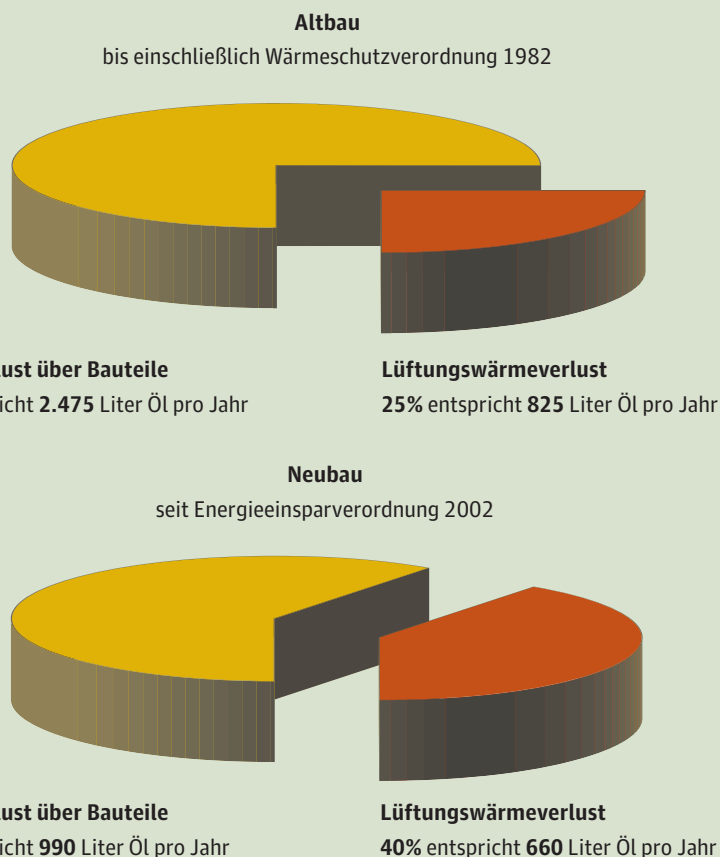
Dennoch kommt bei einem Preis von rund 800 € je Gerät bei größeren Objekten einiges zusammen, so dass genau gerechnet werden sollte, ob die Lösung wirklich wirtschaftlicher ist als eine zentrale kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung. Denn Letztere ist in der Regel energetisch effizienter. Außerdem müssen weniger Geräte gewartet werden. Der Thermolüfter erreicht nach Angaben von LTM einen Wärmebereitstellungsgrad von 89%, zentrale Anlagen kommen in der Regel auf deutlich über 90%.

Ein weiterer Aspekt, den es zu berücksichtigen gilt, ist der Schallschutz. Laut Hersteller absorbiert die in den Thermolüfter integrierte Schalldämmung große Teile des Außenlärms. Zudem könne in der Außenhaube eine weitere Schalldämmung integriert werden.

Nassauische Heimstätte setzt auf Abluftanlagen

Zwar entscheiden sich viele Wohnungsunternehmen aus Kostengründen für eine zentrale Abluftanlage. Für Monika Repp, Bauphysikerin beim hessischen Wohnungsunternehmen Nassauische Heimstätte, ist der Kostenaspekt aber nicht unbedingt das entscheidende Kriterium bei der Systemwahl. „Als Unternehmen, das sich sehr stark im sozialen Wohnungsbau bewegt, haben wir mit Elementen, die ins Auge stechen, schlechte Erfahrungen gemacht“, berichtet sie. Soll heißen: Zuluftöffnungen, die als solche erkennbar sind, werden von den Mietern abgelehnt. Daher baut die Nassauische Heimstätte in der Regel feuchtegeführte Abluftsysteme mit Zuluftelementen ein, die unauffällig im Fensterbereich und damit dort angebracht sind, wo allgemein kühlere Luft erwartet wird. ■

Quelle: EnergieAgentur NRW



Der Anteil der Lüftungswärmeverluste am Gesamtenergiebedarf von Gebäuden steigt. Damit wird Lüftung zu einem immer wichtigeren Aspekt beim Thema Energieeffizienz.

Produktneuheiten

Speziell für den Wohnungsbau konzipiert ist das Valloflex Reno, ein **Luftverteilsystem**, das störende und zeitaufwändige Deckenabhängungen überflüssig machen soll. Je nach Geschmack ist das Kanalsystem mit und ohne Stuckoptik erhältlich und lässt sich laut Hersteller Heinemann in jedes beliebige Umfeld integrieren, da es wie Tapeten oder Putz überstrichen werden kann. Valloflex Reno wurde im Januar auf der Messe Deubau mit dem Innovationspreis Wohnungswirtschaft 2012 ausgezeichnet.



Weitere Informationen:
www.heinemann-gmbh.de

Lüftung, Heizung und Dämmsystem in einem ist das solare Fassadensystem SunAir, das die Enersearch Solar GmbH in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum für Ausbau und Fassade der Stuckateure entwickelt hat. Im Prinzip handelt es sich dabei um die Erweiterung einer **Abluftanlage** um einen **Solarkollektor**, der die Frischluft erwärmt, bevor sie in den Wohnraum geleitet wird. „Da warme Luft mehr Feuchtigkeit aufnehmen kann als kalte, bekommen wir mit geringen Luftströmen eine exponentiell höhere Entfeuchtung hin als andere Systeme“, nennt Enersearch-Geschäftsführer Jochen Klingler einen Vorteil seines Systems, das zudem die Anforderungen nach EWärmeG erfüllt. Das System wird durch den Stuckateur installiert und kann in Wärmedämmverbundsysteme integriert werden.



Weitere Informationen:
www.sunair.stuck-komzet.de

AL-KO hat seine Easyair Geräteserie um Flachgeräte erweitert. Die Geräte mit Namen „Easyair flat“ sind 357 bis 459 mm hoch und eignen sich damit zum Beispiel für den Einbau in Zwischendecken. Easyair flat ist als **Zu- und Abluftgerät mit Wärmerückgewinnung** oder als reines Zuluft- bzw. Abluftgerät erhältlich. Die optionale Regelung ist in einem separaten Schaltschrank untergebracht, so dass sie auch bei der Gerätemontage in geschlossenen Zwischendecken leicht zugänglich bleibt.



Weitere Informationen:
www.al-ko.de/luft-und-klimatechnik.htm

Zehnder erweitert seine Produktpalette mit dem **kontrollierten Wohnungslüftungsggerät** ComfoAir 160 um ein kompaktes Lüftungsggerät speziell für den platzsparenden Einbau im Wohnungsbau. Mit dem Gerät kann eine Wohnfläche von bis zu 90 m² bei einem 0,5-fachen Luftwechsel bedarfsgerecht mit Frischluft versorgt werden. Es ersetzt hier seinen Vorläufer ComfoAir 140. Die Installation erfolgt wahlweise unter der abgehängten Decke parallel liegend oder hinter einer kaschierten Wand hängend.



Weitere Informationen:
www.zehnder-systems.de/comfosystems/

Bei der Verleihung der Plus X Awards im Mai dieses Jahres in Köln wurde der Lunos-e² als „Bestes Produkt des Jahres 2012“ in den Bereichen Ökologie und Funktionalität ausgezeichnet. Nach Angaben des Herstellers ist der e² der wahrscheinlich weltweit **kleinste dezentrale Lüfter zur Wohnungslüftung**.



Weitere Informationen:
www.lunos.de

Das Produkt Air-On des gleichnamigen Schweizer Anbieters kombiniert **Heizen, Lüften, Kühlen und die Feuchteregulierung** und soll vor allem in der Sanierung von Gebäuden zum Einsatz kommen. Das Gerät ist nicht größer als ein konventioneller Heizkörper und wird in Wohnräumen an dessen Stelle installiert. Außen- und Fortluftführung erfolgen direkt hinter dem Gerät durch die Fassade. Steuerungsparameter des Hightech-Geräts sind Temperatur, Luftfeuchtigkeit und CO₂-Konzentration.



Weitere Informationen:
www.air-on.ch

Einen **Überblick über die Vielzahl an Lüftungsgeräten** auf dem Markt bietet das Bulletin des Europäischen Testzentrums für Wohnungslüftungsgeräte TZWL. Darin sind die Daten aller von dem Institut getesteten Geräte aufgelistet - in der aktuellen Ausgabe sind das 130 Einzelgeräte und 39 Passivhaus-zertifizierte Anlagen. Verglichen werden die Wohnungslüftungsgeräte dabei anhand ihrer Einsatzmaterialien und Sicherheit, ihres Einsatzbereiches, ihres Wärmebereitstellungsgrades und ihres elektrischen Wirkungsverhältnisses. Hier kann die aktuelle Ausgabe des Bulletins kostenlos heruntergeladen werden:



www.tzwl.de/downloads/category/1-tzwl-ebulletin



Ein Techniker erklärt dem Mieter die Funktionsweise der Smart Meter.

Foto: Vattenfall

„Intelligente Zähler“

Wohnungswirtschaft bleibt bei Smart Meters zurückhaltend

Smart Meter sollen dazu beitragen, die Klimaziele der Bundesregierung durch eine bessere Überlappung von Erzeugung und Verbrauch zu erreichen. 80% der Haushalte sollen nach dem Willen der EU bis 2020 solche Messstationen erhalten. Ob die positiven Effekte sich einstellen, ist fraglich. Entsprechend groß ist derzeit auch die Zurückhaltung bei den Unternehmen der Wohnungswirtschaft.



Pia Grund-Ludwig
freie Journalistin, Tübingen

Von den drei möglichen Argumenten Energieeinsparung, Verschiebung der Lastspitzen und Errichtung intelligenter Netze (Smart Grids), die in der Wohnung beginnen, treffe keines in der Praxis

der Wohnungswirtschaft so richtig zu, bemängelt Dr. Claus Wedemeier, Referent für neue Medien des GdW. Insgesamt sind Projekte in der Wohnungswirtschaft noch dünn gesät. Erfahrungen mit Smart Meter zeigen außerdem, dass das Interesse der Nutzer nach einer Installation schnell abebbe.

Oft ist eine zeitliche Verschiebung des Stromverbrauchs nicht möglich

Vor allem im Geschosswohnungsbau seien zudem die Möglichkeiten einer Lastverschiebung be-

grenzt, so Wedemeier. So könnten Mieter nicht unbedingt ihre Hausgeräte in den Nachtstunden nutzen, ohne dass dies andere störe. Auch seien Verschiebungen aufgrund vorgegebener Tagesabläufe häufig nicht möglich. Es gibt noch kaum Waschmaschinen oder Spülmaschinen, mit denen sich eine von außen gesteuerte Lastverschiebung realisieren lässt. Zudem müsse der Vermieter die Investitionen in die Smart Meter vornehmen, den Nutzen habe aber der Mieter, sagt Wedemeier. Und nicht zuletzt seien die Einsparungen marginal.

Ansätze für Smart Meter sieht der GdW-Experte allenfalls in Projekten, bei denen die smarten Messgeräte in andere Konzepte der Daten- und Verbrauchserfassung eingebunden sind, wie etwa in Assistenzsystemen zur Unterstützung mobilitätseingeschränkter Menschen oder für effizientere Abläufe, wie zum Beispiel bei der Betriebskostenabrechnung. Für den Aufbau von Smart Grids seien Smart Meter in Gebäuden aber schlicht nicht notwendig.

Nutzer wollen für Smart Meter nichts bezahlen

Die vernetzten Systeme scheitern bislang häufig bereits daran, dass die Bereitschaft der Nutzer, dafür zu bezahlen, gering ist. In den „Wohntrends 2020“ gaben bei vernetzten Dienstleistungen nur 50% der interessierten Mieter an, überhaupt bezahlen zu wollen. Und wenn, dann nicht mehr als 23 € pro Monat.

Ein weiteres Handicap ist die Technik, die erst beim Kunden reift. So stehen bislang Gateways, die mit Endgeräten aller Hersteller zurecht kommen, noch nicht zur Verfügung. „Es ist zu erwarten, dass Gateways, die den Ansprüchen an den Datenschutz und Interoperabilität entsprechen, 2013 auf den Markt kommen“, so Wedemeier.

Fragen des Datenschutzes sind noch nicht abschließend geklärt

Auch die Frage, wie die Datensicherheit und der Datenschutz konkret auszugestaltet sind, ist derzeit noch nicht abschließend geklärt. Das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik arbeitet noch an Schutzprofilen für Smart Meter. Solche Schutzprofile legen für IT-Geräte

Mindestanforderungen an die Datensicherheit fest. Die können dann zertifiziert werden.

Auch die Datenschutzbeauftragten der Länder haben noch keine einheitliche Position zu Smart Metern. Sie seien aber dabei, ihre Position abzustimmen und Empfehlungen für eine Vorgehensweise herauszugeben, sagte Hanns-Wilhelm Heibey, stellvertretender Datenschutzbeauftragter in Berlin, auf den Berliner Energietagen im Mai 2012. Im Lauf des Jahres sollen die Empfehlungen vorliegen. Für Heibey ist klar,

dass es sich bei Daten aus Smart Metern um personenbezogene Daten handelt. Das Prinzip aus Sicht des Datenschutzes: Daten aus einzelnen Wohnungen sollen im Haus oder der Wohnung bleiben und auch dort verarbeitet werden, etwa zur Visualisierung auf den Endgeräten. In ein Smart Grid sollen nur personenbezogene Daten für die Abrechnung. Die sind dann nicht mehr so differenziert. Die Daten dürfen nur zu den Zwecken verwendet werden, zu denen sie erhoben werden. Eine Ablesung müsse in möglichst großen Intervallen erfolgen: „Welche Intervalle man zur Steuerung etwa von Smart Grids braucht, ist noch in der Diskussion. Die Spanne reicht von Quasi-Echtzeit bis zu monatlicher Ablesung“, berichtet Heibey.

Nur schnelle Visualisierung bringt Einsparerfolge

Spannend ist auch die Frage, welche Geräte sich in der Visualisierung durchsetzen werden. Damit hat sich ein großes Smart-Meter-Projekt von Vattenfall bei der Berliner Gesobau beschäftigt. 10.000 intelligente Zähler unterschiedlicher Ausbaustufen wurden verbaut. Zum Einsatz kamen ►



Hanns-Wilhelm Heibey, stellv. Datenschutzbeauftragter Berlin, stellt auf den Berliner Energietagen 2012 die Anforderungen an Smart Meter vor.



Fotos: Vattenfall

Zur exakten Datenerfassung mit Smart Metern sind neue Zähler notwendig.

zum einen Zähler nach EDL 21. Das sind einfache Basisgeräte ohne Ferndatenübertragung, die Anzeige der Daten erfolgt nur bei Eingabe einer PIN. In einer zweiten Variante wurden die Daten in die Wohnung zur TV-Box überspielt und konnten auf dem Fernseher oder iPad angezeigt werden. Die dritte getestete Variante war die verschlüsselte Übertragung von komplexeren Zählern nach EDL 41 an einen zentralen Rechner und Login der Kunden per Passwort.

14 % der Haushalte haben sich für eine Visualisierung der Verbräuche entschieden. Eine der Erkenntnisse war, dass ein Zeitversatz, etwa durch das Login auf ein Onlineportal, die Kontrolle der Verbräuche und die Rückkoppelung in Verhaltensänderungen erschweren.

Einsparerwartungen meist überzogen

Insgesamt war die Bilanz eher ernüchternd, insbesondere in Bezug auf die Reduzierung des Energieverbrauchs. Es wurden unterschiedliche Endgeräte und Auswertungsintervalle getestet, „die Energieeinsparerwartungen konnten in keiner der drei Varianten realisiert werden“, berichtete Matthias Ridder von Vattenfall Europe Metering in einer ersten Auswertung der Ergebnisse des Projekts. Und obwohl die Hürden in dem Berliner Projekt niedrig waren, hielt sich das Interesse in

Grenzen. Selbst die kostenlose Weiternutzung reichte als Anreiz nicht aus. Nur 7 % der Haushalte wollten nach Ende des Projekts die Geräte kostenlos weiter verwenden. Dabei lieferte der Test aber wichtige Erkenntnisse im Detail: 3 von 4 Onlinenutzern hatten Interesse daran, die Geräte weiter zu verwenden. Die Internetanbindung ist also ein wichtiges Element für die Akzeptanz.

Smart Meter sind wichtiges Zukunftsthema

Für Kirsten Huthmann, Pressesprecherin der Gesobau, sind Smart Meter aber ein Zukunftsthema, das man vorantreiben und mit dem man Erfahrungen sammeln müsse. Im Neubau und bei einer Grundsanierung müsse man sie ohnehin einbauen. Für die Wohnungswirtschaft seien die generellen Betriebskosten und damit der Wärmebereich dabei ein entscheidender Hebel. Dazu gehört für sie auch, dass Verbräuche schnell transparent gemacht werden, um Verhaltensänderungen anzustoßen. „Dazu braucht man aber viele Bausteine“, so Huthmann. Dazu gehört bei der Gesobau auch ein Energiesparcheck in Kooperation mit der Berliner Energieagentur und der Caritas. Einkommensschwache Haushalte sollen eine kostenlose Beratung zur Reduzierung ihrer Heiz- und Stromkosten erhalten. In einem Forschungsprojekt, das die Gesobau unterstützt, geht es außerdem



Digitale Zähler im Keller sollen Verbräuche transparenter machen.

darum, herauszufinden, wie Informationen zum Energieverbrauch aufbereitet sein müssen, damit die Adressaten sie wahrnehmen und verstehen.

Mieter kennen ihren Energieverbrauch nicht

Projekte, die zu Energieeinsparungen führen sollen, müssten in allen drei Bereichen, bei Warmwasser, Heizung und Strom, ansetzen, nennt Gregor Heilmann von der Empirica Gesellschaft für Kommunikations- und Technologieforschung einen Weg zum möglichen Erfolg. In all diesen Bereichen führte die große zeitliche Verzögerung der Abrechnung zu geringem Bewusstsein für Kosten/Verbrauch. Fast die Hälfte der Menschen habe keine Ahnung, wie viel Energie sie für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom verbraucht. Als Lösung sollte die zeitnahe Information über Verbrauch und transparente Darstellung getestet werden. Wie das funktioniert, schaut sich Heilmann derzeit an konkreten Projekten an. Dazu gehören Lösungen des Spar- und Bauvereins Solingen, der Nassauischen Heimstätte in Frankfurt und der Volkswohnung in Karlsruhe.

In Solingen wurde die Wärmeversorgung umgestellt von Gasthermen auf Nahwärme. „Diejenigen, die die Gastherme bedienen konnten, hatten Einbußen beim Übergang ins Nahwärmenetz. Nun soll es die Möglichkeit geben, per Internet Heizzeiten einzugeben und eineinhalb Tage später zu wissen, was das kostet“, sagt Heilmann.

Zeitnahe Messung entlarvt Energieschleudern

In Karlsruhe wurde die differenzierte Messung benutzt, um Häuser zu identifizieren, deren Energieverbrauch stark abweicht. „Die Verbräuche variieren stark bei identischen Anlagen“, erklärt Heilmann. Zeitnahe Verbrauchsmessungen könnten helfen, nachjustieren. Insgesamt sei es schwierig, Rollenmodelle zu finden, in denen sich ein Nutzen für die Wohnungswirtschaft nachweisen lässt, so Heilmanns Erfahrung aus bisherigen Projekten. Eine ausführliche Auswertung soll bis 2013 vorliegen. ■



In den Wohnungen wurde im Projekt mit der Gesobau Visualiersoftware installiert.

Fassaden Algen und Pilze verhindern

Saint-Gobain Weber bietet eine Putztechnologie, die Algen und Pilze an der Fassade auf natürliche Weise durch den top-dry-Effekt verhindern kann. Durch eine Dehnung der Wassertropfen nach dem Regen wird die Verdunstungsfläche erhöht und die Fassade trocknet schneller ab.



Quelle: Saint-Gobain Weber

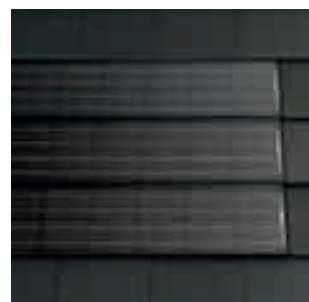
Die Putztechnologie nutzt Physik zur Verhinderung von Algen und Pilzen.

Gleichzeitig zieht die ausgeprägte Kapillaraktivität das Wasser von der obersten Putzlage, um es anschließend dampfförmig wieder abzugeben. Algen und Pilzen wird die Feuchtigkeit und damit der Nährboden entzogen. Die Umweltfreundlichkeit überzeugte auch die Produkttester der Ral gGmbH: Das mineralische Wärmedämm-Verbundsystem weber.therm A 200 wurde in Kombination mit dem Oberputz weber.pas top mit dem Umweltsiegel „Blauer Engel“ ausgezeichnet.

Weitere Informationen:
www.sg-weber.de

Energieeffiziente Dächer Dachlösung mit Ökobilanz

Auf der Messe Nordbau in Neumünster vom **6.-11. September 2012** stellt die Eternit AG den geradlinigen Dachstein Kapstadt und das passende Photovoltaik-System Solesia Kapstadt vor. Mit den international anerkannten Umwelt-Produktdeklarationen (EPD) des Instituts Bauen und Umwelt e. V. legt der Hersteller die Bewertung des gesamten Lebenszyklus eines Produktes offen: von der Herstellung über die Verarbeitung bis zu dessen Recycling.



Quelle: Eternit AG

Das Photovoltaik-System integriert sich in die geradlinige Dacheindeckung.

Aus diesen Ökobilanzen geht beispielsweise hervor, dass die Herstellung von Dachsteinen im Vergleich zur Produktion von Tondachziegel weniger als ein Drittel der Primärenergie benötigt. Das dazugehörige Photovoltaik-System fügt sich in die Struktur der Dachfläche ein.

Weitere Informationen:
www.eternit.de

Smart Home Berührungslose Technik im Bad



Quelle: geberit

Infrarot macht berührungsloses Händewaschen möglich.

Durch die Integration des Infrarotfensters in die Elektronik ist Feuchtigkeitsresistenz gewährleistet. Die IR-Erfassung macht die HyTronic Waschtisch-Armaturen reaktionsschnell und betriebssicher im Smart Home.

Die Firma Geberit bietet mit berührungsloser Technik Bedienungskomfort und verbesserte Hygiene im Badezimmer. Die Sigma80 Betätigungspalette löst auf einen Wink mit der Hand die WC-Spülung aus, auch die Waschtisch-Armaturen HyTronic 185 und 186 funktionieren berührungslos.

Weitere Informationen:
www.geberit.de

Bestandsanalyse Komplettlösung für technisches Bestandsmanagement

Mit der Software analysSuite bietet die Firma wowiconsult GmbH ein Werkzeug für die Zusammenführung aller technischen Bestandsinformationen, deren Verwaltung und eine zielgerechte Bestandsanalyse. Maßnahmen zur Instandsetzung und zugehörige Kosten werden ermittelt, budgetiert und fortgeschrieben. Außerdem bietet die Software Schnittstellen zu den führenden ERP-Herstellern und Portfolio-Management-Anbietern. Mit den Modulen „Wohnungsverwaltung“, „Planverwaltung“ und „Flächenverwaltung“ können zusätzliche Bestandsinformationen verwaltet werden.

Weitere Informationen:
www.wowiconsult.eu

INNENPUTZSYSTEME

Kalkputz reguliert Luftfeuchtigkeit

Das mineralische Innenputzsystem Knauf Rotkalk für Innenräume reguliert die Luftfeuchtigkeit und reinigt die Raumluft von Emissionen und Gerüchen. Schadstoffe wie Formaldehyd oder Stickoxide kann der Kalkputz aufnehmen und auf natürliche Weise abbauen. Der Putz ist spannungsarm, für Mauerwerk mit geringer Festigkeit geeignet und verhindert durch seinen hohen pH-Wert die Bildung von Schimmel und Mikroorganismen.

Weitere Informationen: www.rotkalk.de und www.knauf.de



Quelle: Knauf

Das System Rotkalk ist vielseitig und lässt viele Gestaltungsvarianten zu.

KOLUMNE FINANZMARKTBERICHT

Die Eurohypo – das Ende eines Giganten

Der einstmals größte Immobilienfinanzierer Deutschlands verschwindet mehr oder weniger sang- und klanglos vom Markt. Dabei ist vielen noch die Eurohypo-Werbung von vor einigen Jahren präsent: Über einem Bild der weltberühmten Pyramiden von Gizeh in Ägypten prangte das Eurohypo-Logo und der Spruch: „Hätte es uns damals schon gegeben, wir hätten sie finanziert.“

Von diesen Träumen hat sich die Eurohypo schon lange verabschiedet. Zwar erhoffte sich die Commerzbank 2005/06 durch die vollständige Übernahme der Eurohypo noch den Einstieg in das damals boomende Immobiliengeschäft, aber alles kam anders. Die Eurohypo wurde von der Finanz- und Immobilienkrise ab 2007 vor allem wegen ihrer Auslandsengagements besonders hart getroffen. Die erforderlichen Hilfen der EU-Kommission waren mit deutlichen Auflagen verbunden: Verkauf oder Abwicklung der Eurohypo. Noch im März dieses Jahres verkündete Commerzbank-Chef Martin Blessing vollmundig, der Großteil des gewerblichen Immobilienfinanzierungsgeschäfts werde als Kernbereich fortgeführt. Besorgte Kunden wurden von Eurohypo-Mitarbeitern beruhigt: Es werde alles beim Alten bleiben, da sie selbstverständlich als „gute“ Kunden dem Kernbereich zugeordnet werden. Aber das ist alles Schnee von gestern. Seit dem 26. Juni ist die Katze aus dem Sack: Die Eurohypo stellt die gewerbliche Immobilienfinanzierung vollständig ein und soll zukünftig wieder unter dem Namen „Hypothekenbank in Frankfurt AG“ firmieren. Mit Wirkung zum 9. August 2012 sollen die bestehenden gewerblichen Immobilienfinanzierungen – und das sind immerhin noch ca. 60 Mrd. € – in ein Non-Core-Assets genanntes Abbausegment übertragen werden. Um es noch einmal ganz klar zu sagen: Hierzu gehören auch alle Immobilienkredite von Wohnungsunternehmen! Die Eurohypo-Mitarbeiter vor Ort waren von diesem Strategiewechsel offenbar genauso überrascht wie deren Kunden. Daher gibt es auch noch keine Vorgaben, wie mit den bestehenden Engagements weiter verfahren werden soll. Momentan ist nur von einem „wertschonenden Abbau“ die Rede. In jedem Fall heißt das für Eurohypo-Kunden, sich über kurz oder lang – spätestens aber bei anstehenden Prolongationen – nach neuen Finanzierungspartnern umsehen zu müssen. Unverständlich ist, dass die Entscheidung zum Rückzug aus der Immobilienfinanzierung von der Commerzbank getroffen wurde, obwohl dieser Bereich in 2011 erstmals seit fünf Jahren wieder eine schwarze Null erwirtschaftete. Besonders beunruhigend ist, dass als Gründe für den Strategiewechsel die hohe Kapitalbindung und die steigenden Liquiditätsanforderungen nach Basel III angegeben wurden. Hoffentlich ist das kein schlechtes Vorzeichen für zukünftige Geschäftspolitik der verbleibenden Immobilienfinanzierer!



Sven Rudolph (li.) und Kay Schorsch
BBT GmbH, Berlin



Aktuelle Zinskonditionen und weitere Informationen unter <http://www.bbt-group.de/financial-news.html>

Benefiz-Pferderennen zugunsten der DESWOS 14.500 € für Wohnprojekt in Afrika

Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. errichtet für Mädchen in Tansania ein Wohnheim, in dem die Straßenkinder vor Ausbeutung und Kinderhandel geschützt werden. Auf dem diesjährigen Audi-Ascot-Renntag in Hannover sammelten der Finanzdienstleister Dr. Klein und die Let's-Dance-Jurorin Motsi Mabuse Spenden für dieses Projekt.

Im Galopp füllte sich die Spendenbox: Rund 4.500 € wurden auf dem Rennen gespendet – von Jockeys, prominenten und weniger prominenten Gästen. „Damit sind wir dem Bau des Mädchenwohnheims einen Riesenschritt näher gekommen. Das Engagement hat uns so begeistert, dass wir 10.000 € dazugeben“, freute sich Hans Peter Trampe, Vorstand Dr. Klein & Co. AG.

„Die erzielte Spendensumme für die DESWOS kann sich sehen lassen und kommt einem tollen Projekt zugute, mit dem wir große Not lindern können“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Verwaltungsratsvorsitzender der DESWOS, die von den im GdW organisierten Regionalverbänden und deren Mitgliedsunternehmen getragen wird: Die große Spendenbereitschaft zeuge davon, dass das Projekt Mädchenwohnheim allen Unterstützern eine Herzensangelegenheit sei.



Hans Peter Trampe, Vorstand Dr. Klein & Co. AG, Motsi Mabuse, Tänzerin und Wertungsrichterin für Standard- und Lateinamerikanische Tänze, und Werner Wilkens, Geschäftsführer der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (v.l.)



Vertreter von DESWOS und Dr. Klein mit RTL-Let's-Dance-Jurorin Motsi Mabuse bei der Siegerehrung zum DESWOS-Benefizrennen.



Interessierte können sich unter www.deswos.de informieren und Mitglied werden.

BBA-Managementakademie in Heiligendamm

Traditionelles Treffen der Führungskräfte

Mit welchen aktuellen Entwicklungen im Bereich Wirtschafts- und Steuerrecht wird die Branche in den kommenden Jahren rechnen müssen? Wie können die jüngsten Trends in der Quartiers- und Bestandsentwicklung, der energetischen Sanierung, der Finanzierung von Immobilien sowie der Personalentwicklung im Interesse der eigenen Unternehmen genutzt werden?

Diese Themen standen Ende Juni 2012 bei der 9. Managementakademie in Heiligendamm im Fokus der Diskussionen. Bei dem bundesweiten Sommertreffen für Vorstände und Geschäftsführer aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist es zur Tradition geworden, sich offen und unabhängig vom Tagesgeschäft untereinander und mit namhaften Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Beratung auf hohem Niveau über die für Führungskräfte relevanten und aktuellen Themen auszutauschen - und das im angenehmen Ambiente des Grand Hotel Heiligendamm.



Fotos: BBA

Martin Vaché vom IWU referierte über aktuelle Herausforderungen bei der Bestandsentwicklung.


onsverantwortung, Geschäftsverteilung und Organhaftung auf. Das Thema „Effizienzprüfung des Aufsichtsrates“ stand bei Dr. Klaus-Peter Hillebrand, Vorstandsvorsitzender der Domus AG, auf der Agenda. Er arbeitete die Rechtsnatur des Aufsichtsrates, die Organisation und den Pflichtenkreis des Gremiums heraus.

 Weitere Informationen:
www.bba-campus.de

ASHW

Umbenennung

Die ASHW hat auf ihrer Jahreshauptversammlung Ende Mai 2012 in Kiel ihre Umbenennung in Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein beschlossen. Grund: Der parallele Gebrauch der Bezeichnungen VNW und ASHW hat sich im schnelllebigen Politikgeschäft und ebenso in der Öffentlichkeitsarbeit als schwierig erwiesen, da der Absender politischer Forderungen und Botschaften für Außenstehende nicht eindeutig war. Raimund Dankowski, Vorsitzender des VNW Landesverbandes Schleswig-Holstein, dazu: „Der Name ist war neu - in puncto Einsatz für die Belange unserer Mitgliedsunternehmen bleibt aber alles beim Alten.“

 Weitere Informationen:
www.vnw.de

Unter der Überschrift „Aktuelle Entwicklungen in der Immobilienbranche“ begann der zweite Veranstaltungstag. Hier beleuchtete Renate Szameitat, Geschäftsführerin vom Gewos Institut



FAZ-Herausgeber Dr. Frank Schirmmacher während seines Vortrages.

für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH die jüngsten Entwicklungen in der Quartiers- und Bestandsentwicklung und präsentierte ein Instrument für die strategische Planung. Diese Planung, so Szameitat, werde immer wichtiger, da in vielerlei Hinsicht die Anforderungen an die Unternehmen steigen. Doreen Molnár vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales verwies in diesem Kontext auf die hohe Bedeutung des Personalmarketings. Mit den wachsenden Anforderungen seitens des Marktes steigen die Anforderungen an die Mitarbeiter. Gleichzeitig drängen neue Beschäftigten-Generationen in den Arbeitsmarkt, die auch für die Arbeitgeber neue Herausforderungen mit sich bringen. Die prägenden Erfahrungen der „Babyboomer“, der „Generation X“ (die in den 1960er und 1970er Jahren Geborenen) oder der nachfolgenden „Generation Y“ führen zu unterschiedlichen Sichtweisen auf die Familie, das Leben, Werte und das eigene Verhalten. Die Arbeitgeber der Zukunft müssten darüber nachdenken, wie sie die unterschiedlichen Mitarbeiter im Unternehmen halten und motivieren könnten.

Abgerundet wurden die Vorträge und Debatten durch die von Kabel Deutschland unterstützte Keynote von Dr. Frank Schirmmacher, Herausgeber der Frankfurter Allgemeinen Zeitung. Schirmmacher präsentierte seine Thesen zum „Fluch und Segen des Informationszeitalters“.

Im nächsten Jahr geht die Managementakademie in ihr zehntes Jahr - der Veranstalter wird sich sicherlich etwas Besonderes einfallen lassen.

Personalie

Aufsichtsratsvorsitz der Nassauischen Heimstätte neu besetzt



Quelle: Nassauische Heimstätte

Prof. Thomas Dilger wurde Mitte Juni mit sofortiger Wirkung zum Leitenden Geschäftsführer des Unternehmens bestimmt, da sein Vorgänger Bernhard Spiller zum 1. Juni 2012 in den Ruhestand ging.

Außerdem hat der Aufsichtsrat der Nassauischen Heimstätte den Landtagsabgeordneten und Staatsminister für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung Florian Rentsch zum neuen Vorsitzenden gewählt. Er tritt damit die Nachfolge von Dieter Posch an.

 Weitere Informationen:
www.naheimst.de

KOLUMNE WOHNUNGSMARKT

» Haben wir es mit einer Blase zu tun?

In den großen Städten und deren Umland steigen Mieten neu vermieteter Wohnungen und Preise von Eigentumswohnungen um bis zu 15% in einem einzigen Jahr (F+B Wohnindex QII 2012). Im Durchschnitt der Metropolen und größeren Städte sind es 5%. Bei einer kaum ansteigenden Preisentwicklung lässt das aufmerken. Die öffentliche Debatte wird irritiert dabei durch Daten der Bundesbank. Sie stützt ihre Analysen aber nur auf Daten der 300 größten Städte - ohne das deutlich zu sagen. Die Bewertung der Trends der Immobilienmarktentwicklung erfolgt mit einer der Kinderwelt entlehnten Bildersprache: Haben wir es, so wird gefragt, mit einer Blasenbildung zu tun? Dabei stellt man sich einen mit einer flüchtigen Substanz prall gefüllten Ballon vor. Irgendwann platzt das Ding und die Luft ist raus. Soll heißen, die Preise sinken wieder. Beobachten konnte man das seit Mitte der 1990er Jahre z. B. in Spanien, wo sich - begleitet von einem spekulationsgetriebenen Bauboom mit hohen Leerständen - die Hauspreise zwischen 2000 und 2007 mehr als verdoppelt hatten, seither aber um 20 % gesunken sind. Ein Ende der negativen Preisralley ist noch nicht abzusehen.

Aber ist die Situation dort mit der Entwicklung in Deutschland vergleichbar? Die Diskussion über eine Blasenbildung auf Deutschlands Immobilienmärkten ist kaum verständlich. Im Durchschnitt der Städte und Gemeinden haben sich die Preise in den letzten 8 Jahren selbst nominal kaum deutlich nach oben entwickelt. Die Preise von Eigenheimen waren qualitätsbereinigt nominal sogar rückläufig.

Halten wir fest: Für Deutschland insgesamt lässt sich kaum eine reale Preissteigerung oder gar eine Preisralley beobachten. Das Bild eines möglicherweise platzenden Ballons ist deshalb kaum schlüssig. Auch die Preisentwicklung in innenstadtnahen Gebieten Berlins, Hamburgs und

Münchens, den Universitätsstädten und in vielen anderen Großstädten lässt sich kaum als Blasenbildung interpretieren. Denn Preisanhebungen sind auf drei stabile Trends der Wohnungsmarktentwicklung zurückzuführen:

Für die zumeist überdurchschnittlich großen gründerzeitlichen Wohnungen in den größeren Städten, um die es vor allem geht, besteht eine hohe Nachfrage. Nachfrager sind einerseits doppelt verdienende Paare bzw. Familiengründer in der Expansionsphase, aber auch ältere Rückwanderer aus dem Umland.

Infolge steigender Energiepreise verändert sich die Standortstruktur. PKW-Nutzung wird immer teurer, die Wohnkostenvorteile innenstadtnahen Wohnens werden deutlich.

Angesichts der Unsicherheiten der Vermögensanlage an den Börsen gewinnen Wohnimmobilien als Sachwerte und als vermeintlich langfristiger Inflationsschutz an Bedeutung. Die Anlagekriterien vieler Immobilienunternehmen oder institutioneller Kapitalanleger richten sich auf größere Städte mit gemischter Wirtschaftsstruktur. Hier boomen die Immobilienmärkte.

Also keine Blasenbildung auf den großstädtischen Immobilienmärkten - jedenfalls nicht bis jetzt.



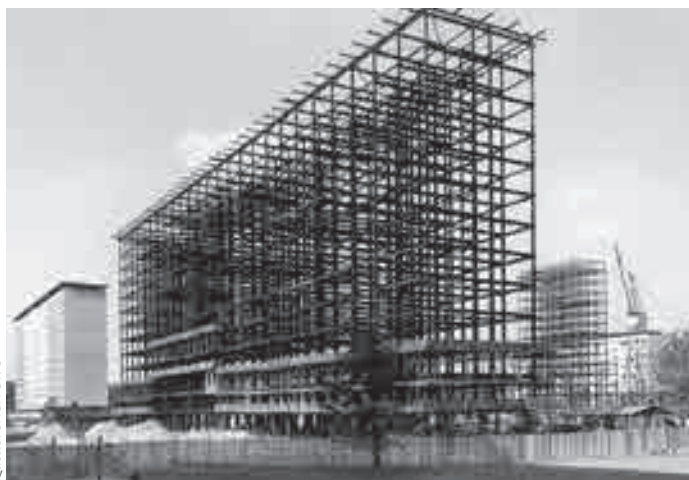
Dr. Bernd Leutner

F+B Forschung und Beratung für
Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH
Hamburg

Jubiläum

90 Jahre SAGA GWG

Anfang Juni 2012 feierte Deutschlands größtes kommunales Wohnungsunternehmen, SAGA GWG, in Hamburg sein 90. Jubiläum. Begonnen hat die Geschichte der beiden heutigen Gesellschaften SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg und GWG Gesellschaft für Wohnen und



Quelle: SAGA GWG

Um der Wohnungsknappheit nach dem Zweiten Weltkrieg entgegen zu wirken, begann die SAGA GWG in Hamburg mit dem Bau der Grindelochhäuser.

Bauen GmbH in den 1920er Jahren. Die SAGA entstand 1922 aus einem politischen Impuls heraus im damals noch von Hamburg unabhängigen Altona, während die Vorgängergesellschaft der GWG 1926 als eine Initiative der Gewerkschaften in Hamburg ins Leben gerufen und als Neue Heimat Hamburg bekannt wurde. Während der Jahre der Inflation und der Weltwirtschaftskrise erlebte der soziale Wohnungsbau in Hamburg einen großen Aufschwung. Nach Ende des Zweiten Weltkriegs sind jedoch 1.115 von insgesamt 6.670 SAGA-Wohnungen vollständig zerstört und weitere 259 derart beschädigt, dass sie nicht mehr genutzt werden können. Der Wiederaufbau beginnt unter anderem mit dem Baubeginn der Hamburger Grindelochhäuser, im Auftrag der britischen Militärregierung. Seit dem Jahr 1999 sind SAGA und GWG unter einem Konzerndach vereint. 2007 wurde auch die kapitalseitige Integration vollzogen. Heute ist die SAGA GWG mit über 130.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte in beinahe allen Hamburger Stadtteilen vertreten.



Weitere Informationen:
www.saga-gwg.de

Übernahme

Haufe-Lexware kauft ESS AG

Quelle: Haufe-Lexware



Anfang Juli hat Haufe-Lexware, ein Unternehmen der Haufe Gruppe, die ESS EDV-Software-Service AG gekauft. Die ESS AG zählt zu den führenden System- und Beratungsunternehmen für die Immobilienbranche und hat sich

Dr. Carsten Thies, Erich Silz und Matthias Sykosch freuen sich über die gelungene Nachfolgeregelung.

auf wohnungswirtschaftliche Softwaresysteme spezialisiert. Durch die Übernahme stärkt Haufe-Lexware sein Angebot für die Zielgruppe der mittleren und großen Unternehmen der Wohnungswirtschaft. „Wir ergänzen unser immobilienwirtschaftliches Software-Angebot um einen wichtigen Baustein. Künftig wird auch die professionelle Wohnungswirtschaft mit vollumfänglichen ERP-Systemen von uns bedient. Die Kunden profitieren durch den Kauf der ESS AG zukünftig von einem umfassenden Angebot aus einer Hand“, sagt Dr. Carsten Thies, Mitglied der Geschäftsführung bei Haufe-Lexware. Der Sitz der ESS AG in Preußisch Oldenburg wird als Standort bestehen bleiben.



Weitere Informationen: www.ess-ag.de

Personalie

Neuer Vorstandsvorsitzender

Seit 1. Mai 2012 ist Michael Bache neuer Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Freienwalde GWG eG. Lothar Stinal, bisheriger Vorstandsvorsitzender, geht in den Ruhestand, bleibt dem Vorstand aber noch in ehrenamtlicher Tätigkeit erhalten.



Weitere Informationen: www.gwg-bad-freienwalde.de

Personalie

Neuer Geschäftsführer

Seit 1. Mai 2012 ist Stephan Greiner-Petter neuer Geschäftsführer der Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH und damit Nachfolger von Friedrun Ferdinand, die am 31. Juli 2012 in den Ruhestand geht.



Weitere Informationen: www.rewoqe-rheinsberg.de

Personalie

Neuer Geschäftsführer WHG Eberswalde

Seit dem 1. April 2012 ist Thomas Köchig neuer Geschäftsführer der WHG Eberswalde. Der bisherige Geschäftsführer Rainer Wiegandt verabschiedet sich zum 30. Juni 2012 in den Ruhestand.



Weitere Informationen: www.whg-ebw.de

Social day

Mitarbeiter spenden einen Tag Arbeitskraft

Die Mitarbeiter des Wohnungsbauunternehmens Meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH legten im Sommer für einen Tag die Arbeit in ihren Büros nieder, um mit ihrer Arbeitskraft soziale Einrichtungen zu unterstützen. Die Belegschaft half z. B. in Kindertagesstätten, in einem Seniorenwohnstift oder auf einem Kinderbauernhof. Geschäftsführer Matthias Herter „Der Kontakt zu Kindern, Senioren und Menschen mit Behinderungen steht im Büroalltag nicht unbedingt im Mittelpunkt. Unsere Mitarbeiter haben die Gelegenheit, Berührungspunkte abzubauen, mit neuen Erfahrungen ihren Horizont zu erweitern und gleichzeitig Gutes zu tun.“



Quelle: meravis

Meravis Mitarbeiter jäten Unkraut auf dem Hof der Gebrüder Körting Schule.

Weitere Informationen:
www.meravis.de

Personalie

Neues Mitglied im Aufsichtsrat der GSW Immobilien AG



Die Hauptversammlung der GSW Immobilien AG beschloss bei der Hauptversammlung eine Verkürzung des Aufsichtsrates von neun auf sechs Mitglieder. Als neuestes Mitglied wurde die ehemalige Berliner Justizsenatorin Gisela von der Aue in den Aufsichtsrat gewählt.

Weitere Informationen:
www.gsw.de

AUSZEICHNUNG

Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg: »sozial engagiert 2012«

Ende Juni 2012 erhielt die Familienheim Schwarzwald-Baar-Heuberg eG das von Caritas und dem baden-württembergischen Wirtschaftsministerium verliehene Prädikat »sozial engagiert«. Die Auszeichnung erhielt die Familienheim für ihr freiwilliges soziales Engagement. Die ca. 2.500 Mieter der Familienheim profitieren u.a. von dem Projekt »Gemeinsam alt werden im Quartier«, an dem sich eine Schule, zwei Kirchengemeinden sowie Vereine und Betriebe beteiligen.

Weitere Informationen:
www.bgfh.de

Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen

4. Klaus-Novy-Preis 2012 in Solingen verliehen

Seit 1997 verleiht die Spar- und Bauverein Solingen alle fünf Jahre den Klaus-Novy-Preis. Die bisherigen Träger erster Preise für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen waren die Wogono München eG, die MiKa Karlsruhe eG und die Berliner Bremer Höhe eG. Anfang Juli 2012 wurden erneut drei Preise im historischen Waschhaus des Solinger Spar- und Bauvereins vergeben. Die Verleihung fand im Rahmen einer 2-tägigen Veranstaltung statt. Anlässlich des internationalen Genossenschaftsjahrs hatte man Auswahl und Abstimmung verändert: Die ehemaligen Preisträger sowie Wohnbund, Wohnberatung und Verband waren aufgerufen worden, Wettbewerbsteilnehmer vorzuschlagen, die Jury bildete die Teilnehmer der Veranstaltung. Sie wählten aus acht Bewerbern die drei Preisträger aus.

Den 1. Preis, dotiert mit 3.000 €, erhielt das 1992 gegründete **Miets-häusersyndikat** (www.syndikat.org). Diese als GmbH organisierte Gemeinschaft versammelt unter ihrem Dach über 60 Wohnprojekte. Die Immobilien gehören den jeweils selbstständig agierenden Hausgemeinschaften, die Überschüsse zu Gunsten neuer Projekte an die Gemeinschaft transferieren. Dabei ist die Vermarktung ausgeschlossen, Solidartransfer und Unterstützung neuer Projekte jedoch Pflicht.

Den 2. Preis und 2.000 € erhielt der 1905 gegründete **Wohnungsverein Herne eG** (www.wohnungsverein-herne.de) für das Projekt „Wohnen in Gemeinschaft“. Dem gleichnamigen Verein überließ die Genossenschaft

eine neu erbaute und gemeinsam geplante Wohnanlage für ihr Mehrgenerationenprojekt.

Den 3. Preis und 1.000 € erhielt das Wohn- und Atelierprojekt **Kunst-WohnWerke München eG** (www.kunstwohnwerke.de). Diese 2010 gegründete Genossenschaft ist eine Eigeninitiative von Betroffenen und richtet sich an Künstler/-innen aus unterschiedlichen Bereichen. Ziel ist, neben Wohnraum auch Atelier und Gewerberaum zu schaffen.

KLAUS NOVY

Klaus Novy (1944 - 1981), Professor an der Berliner TU Planungs- und Stadtökonomie, setzte sich u.a. für die Erforschung der Geschichte der Wohnungsbaugenossenschaften, die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften und eines diesbezüglichen Beratungsvereins ein. 1982 gründete er das Klaus-Novy-Institut in Köln (www.kni.de), ehemalige Mitarbeiterinnen riefen 1994 eine ähnliche Einrichtung, das Berliner „Genossenschaftsforum“, ins Leben.

Weitere Informationen:
www.sbv-solingen.de

Golf macht Schule

DESWOS-Turniere in Bad Aibling und Laatzen



Golfbegeisterte Wohnungswirtschaftler beim B&O-Cup 2012.



Putten für die DESWOS

Anfang Juli 2012 traf sich die golfende Wohnungswirtschaft in Bad Aibling. Rund 45 Golfer nahmen am B&O-Cup 2012, dem DESWOS-Benefiz-Golfturnier, teil. Zum ersten Mal fand das Ereignis auf der herrlichen Golfanlage des Golfclubs Maxlrain in Bayern vor der traumhaften Kulisse der Alpen statt. Bereits am Freitagabend begannen im B&O-Parkhotel die Vorbereitungen auf das am nächsten Tag stattfindende Turnier mit einem von der Firma Vallox gesponserten Get-together. Am Turniertag konnten die Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft bei optimalen, trockenen Wetter die gepflegte Golfanlage genießen. Zur Abendveranstaltung im B&O-Parkhotel zeigten sich dann auch die Alpen in voller Pracht, so dass das bayerische Buffet, das Alpenpanorama und die Siegerehrung, von Herrn Dr. Böhm (B&O), Ulrike Silberberg (DW) und Mario Baustert (Vallox) durchgeführt, einen sehr schönen Ausklang bildeten. Die anschließende Scheckübergabe mit der Spendensumme von 3.500 € an die DESWOS für den Aufbau einer Schule in Mannachanallur und der Vortrag von Werner Wilkens von der DESWOS beendeten die Veranstaltung.

SIEGER BAD AIBLING

Brutto Damen	Regina Berghofer-Hagl
Brutto Herren	Thomas Kollmann
1. Netto Damen	Silvia Viehweger
2. Netto Damen	Grit Benn-Ott
3. Netto Damen	Claudia Menge
Nearest to the Pin	Max Knorpp
Longest Drive Damen	Claudia Menge
Longest Drive Herren	Thomas Kollmann

Anfang August lockte es dann die golfbegeisterten Wohnungswirtschaftler nach Laatzen, bei Hannover. Das von Viessmann gesponserte Get-together zum Gap-Cup 2012 fand mit nahezu allen Teilnehmern am Freitagabend statt. Jörg Pester hieß die Anwesenden im Irish-Pub willkommen und eröffnete das 17. Haufe-Hammonia Benefiz Golfturnier. Bei sensationellem Wetter, superschnellen Grüns und bestens präparierten Plätzen konnten 53 Golfer vom Abschlag bis zum Mondaufgang einen echten Sommertag in Laatzen erleben. Dabei konnten speziell, die um Wilfried Pahl gescharten Apeldörer, mit tollen Golfleistungen auf der Golfanlage Gleidingen überzeugen. Sowohl die Bruttosiegerin als auch der Bruttosieger kommen beide aus dem Golfclub Apeldör. Auch bei den Nettosiegern konnte Thorsten Jacobsen vom Hauptsponsor, der GAP-Group, noch einige Clubkameraden ehren. Ebenfalls als Sieger ging die DESWOS aus diesem Turnier hervor, denn nachdem der Spendentopf am Ende des Abends nochmals rumgereicht worden war, konnten insgesamt 3.850 € gesammelt werden. Diese kommen ebenfalls dem Aufbau der Schule in Mannachanallur zugute und bringen die DESWOS der Umsetzung des Projekts wieder ein Stückchen näher.

SIEGER LAATZEN

Brutto Damen	Marita Mattießen-Schmied
Brutto Herren	Klaus Wandmaker
1. Netto Damen	Martina Lorenz
2. Netto Damen	Silvia Viehweger
3. Netto Damen	Sigrid Wandmaker
1. Netto Herren	Kai Lorenz
2. Netto Herren	Jörg Pester
3. Netto Herren	Wilfried Pahl
Nearest to the Pin Damen	Martina Lorenz
Nearest to the Pin Herren	Sebastian Busch
Longest Drive Damen	Petra Nyga
Longest Drive Herren	Wilfried Pahl

Novelle des Mietrechts

Mietrechtsreform:

Es geht um interessengerechten Ausgleich

Endlich – so möchte man sagen – liegt der Gesetzentwurf der Bundesregierung zum Mietrechtsänderungsgesetz vor. Damit wird eines ihrer zentralen Vorhaben zur parlamentarischen Abstimmung gebracht. Es soll Anreize zur energetischen Sanierung, Abhilfe gegen sogenannte Mietnomaden schaffen und den Mieterschutz bei der Umwandlung von Miete in Eigentum verbessern. Schwerpunkt der Reform sind die Änderungen zur energetischen Sanierung und damit die Vorschläge zur Änderung des bestehenden „klassischen“ Mietrechts.

Foto: Sebastian Schobbert



Carsten Herlitz
Justiziar des GdW, Berlin

Der Zeitpunkt zur Einbringung des Gesetzentwurfs ist mutig gewählt. Bei üblichem Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens – und hiervon ist auszugehen – wird das Vorhaben frühestens gegen Ende des Jahres zur Schlussabstimmung vor dem Deutschen Bundestag gebracht. Damit rückt der Regierungsentwurf in zeitliche Nähe zur Bundestagswahl 2013. Gerade vor dem Hintergrund der Diskussion um Miethöhe und knappen Wohnraum in Ballungszentren, ist das Mietrecht aber schon jetzt Gegenstand politischer Auseinandersetzung. Auch die SPD-Bundestagsfraktion hat einen entsprechenden Antrag „Soziales Mietrecht erhalten und klimagerecht verbessern“ in den Bundestag eingebracht.

Vor einer allein parteipolitisch motivierten Auseinandersetzung ist jedoch angesichts der Tatsache, dass dem Gebäudesektor eine Schlüsselrolle für Energieeffizienz und Klimaschutz zukommt, zu warnen. Dies wäre kontraproduktiv. Übernimmt man die Angaben der Bundesregierung, so entfallen 40% des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20% der CO₂-Emissionen auf Gebäude. Mit dem Gesetzesvorhaben ist eine schwierige Herausforderung verbunden: Zum einen gilt es, die auf der Ebene der EU und des Bundes beschlossenen energiepolitischen Ziele zu erreichen. So soll bis zum Jahr 2050 der Primär-

energiebedarf um 80 % gemindert werden. Zum anderen aber muss ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter gefunden werden. Diese Mietrechtsreform ist also der Versuch, die Belange von Klimaschutz, Vermieter und Mieter in Einklang zu bringen. Wie schwierig dies ist, zeigen wenige Beispiele des aktuellen Gesetzesentwurfs:

Ausschluss der Mietminderung bei energetischer Modernisierung

§ 536 Abs. 1a BGB-E regelt neu, dass Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs während einer (zusammenhängenden) Dauer von drei Monaten nicht zu einer Minderung führen, soweit diese aufgrund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB-E dient. § 555b Nr. 1 BGB-E definiert wiederum Modernisierungsmaßnahmen als bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Nach dieser Fassung gilt der Ausschluss der Mietminderung ausschließlich für eine energetische Modernisierung. Andere Modernisierungsmaßnahmen bleiben vom Minderungsrecht des Mieters unberührt.

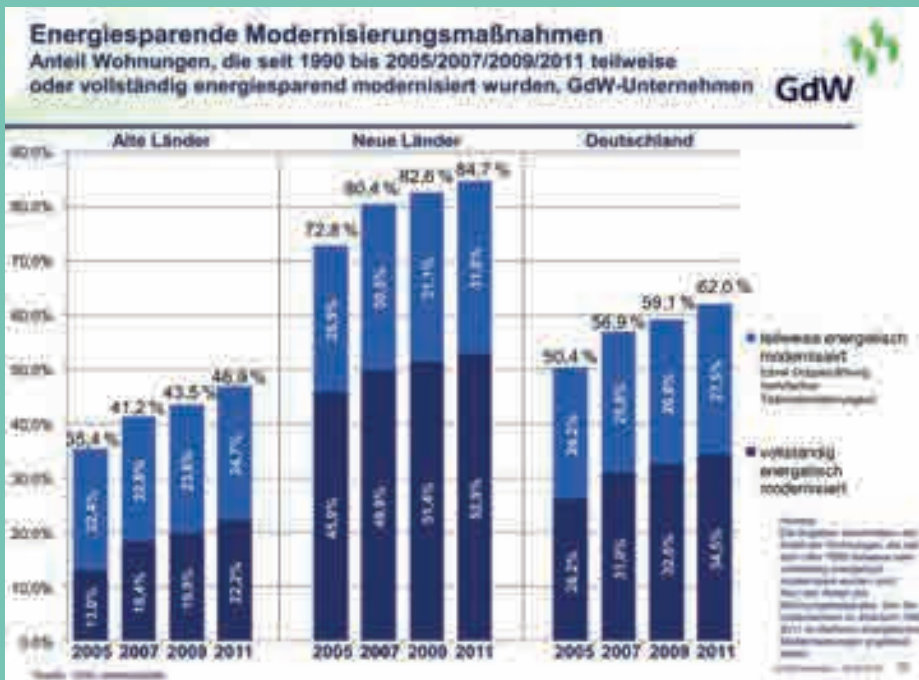
Soweit eingewendet wird, dass diese Vorschrift systemwidrig sei, da hier der volle Preis für eine Leistung gezahlt werden soll, obwohl die Sache nicht den Wert hat, die sie nach Vertrag haben soll, gilt dies nur bedingt: Dem deutschen Recht sind viele „Regel-Ausnahme-Verhältnisse“ oder aber Einschränkungen von Ansprüchen bekannt. Zum anderen gilt Folgendes: Der Vermieter ist es,

der die energetische Modernisierung, die häufig ohnehin weitaus länger als drei Monate dauern wird, umsetzen soll. Dem Vermieter würde aber ein Anreiz zu energetischen Modernisierung genommen, wenn der Mieter die Miete sofort mindern könnte. Insofern verteilt diese Vorschrift die Lasten gleichmäßig. Eine Schwäche dieses Vorschlags ist aber seine Streitanzfälligkeit: In der Praxis wird man kaum zwischen einer energetischen Modernisierung und Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung rechtssicher unterscheiden können. Entsprechende Streitigkeiten und Prozesse könnten die Folge sein und so das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter belasten. Gerade im Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis sollten aber offenkundig streitanfällige Regelungen vermieden werden. Begrenzt auf drei Monate sollte der Minderungsausschluss also für sämtliche Maßnahmen gelten, die mit einer energetischen Modernisierung verbunden sind.

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, Ausschlussfrist

Der neue § 555d BGB-E bestimmt, dass der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme zu dulden hat. Nach Abs. 2 soll eine Duldungspflicht nur dann nicht bestehen, wenn die Modernisierungsmaßnahme eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen von Vermieter und Mieter sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist.

Klargestellt wird, dass die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten bei dieser Abwägung außer Be-



GdW-Unternehmen haben bereits einen hohen Sanierungsstandard erreicht. Ohne weitere energetische Modernisierungsmaßnahmen des Wohnbestandes sind die Klimaschutzziele der Bundesregierung jedoch nicht zu erreichen. Im Mietrecht ist daher ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern notwendig, um den Klimaschutz im Gebäudebereich voranzubringen.

tracht bleiben. Der Beginn einer Modernisierungsmaßnahme kann also mit dieser Begründung nicht durch den Mieter verzögert werden, bleibt aber bei einer eventuellen Mieterhöhung nach § 559 BGB zu berücksichtigen. Richtig ist, dass diese Vorschrift dem Vermieter Planungssicherheit vor bzw. während der Bauphase geben könnte und so ein Beitrag zur Durchführung von energetischen Maßnahmen geschaffen wird. Dadurch aber, dass die Härtefallprüfung in Bezug auf eine eventuelle Mieterhöhung nach Durchführung der Maßnahme im Rahmen der Modernisierungsumlage allein auch dort behandelt werden soll, verbleibt das wirtschaftliche Risiko allein beim Vermieter.

Contracting

In § 556c BGB-E soll nunmehr die Umlage der Contractingkosten auf den Mieter anstelle der bisherigen Heizkosten, und damit ein Umstellungsanspruch des Vermieters, neu geregelt werden. Bei Umstellung von der Wärmeversorgung in Eigenregie auf Wärmelieferung durch einen gewerblichen Anbieter können Vermieter die Kosten dieser Wärmelieferung künftig umlegen, wenn die Wärme aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen (Kostenneutralität). Mit Recht verweist die Bundesregierung darauf, dass die Umstellung auf Contracting ein wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz ist. Aufgrund der geplanten Regelung wird das Contracting jedoch nicht zu-, sondern

abnehmen. Dies gilt vor allem aufgrund der geforderten Kostenneutralität, die sich im Entwurf nur auf den Zeitpunkt der Umstellung bezieht. Der Nachweis einer Kostenneutralität wird aber mit dieser gesetzlichen Regelung nicht gelingen, insbesondere nicht bei Einsatz erneuerbarer Energien. So werden Wärmelieferverträge meistens über einen Zeitraum von mehreren Jahren abgeschlossen. Erst bei einer Betrachtung über die Vertragslaufzeit beziehungsweise über mehrere Jahre kann eine Kostenneutralität erreicht werden. Zu berücksichtigen ist hier, dass die reinen Energiekosten in der Regel überproportional zu anderen Kostenanteilen steigen. Erst durch den Effizienzgewinn bei Umstellung auf Contracting sinkt der Anteil der reinen Energiekosten und damit steigen die Kosten der Wärmeversorgung in den Folgejahren weniger stark an als bei der ursprünglichen Eigenversorgung. Anfängliche Mehrbelastungen werden also durch spätere Kosteneinsparungen infolge der Effizienzgewinnung kompensiert. Kostenneutralität kann so erst während der Vertragslaufzeit beziehungsweise mit Betrachtung eines längeren Zeitraums hergestellt werden. Als Lösung bietet sich entweder an, einen längeren Zeitraum zu betrachten oder eine Regelung nur für Verträge zu schaffen, die vor März 1989 abgeschlossen sind. Die Rechtsprechung nämlich lässt die Umstellung auf Contracting für Verträge, die nach März 1989 abgeschlossen worden sind, unkompliziert zu. Hilfsweise könnte auch die Effizienzverbesserung im Sekundärnetz des Heizungssystems in die Ermittlung der Kostenneutralität einbezogen werden.

Berücksichtigung energetischer Kriterien in ortsüblicher Vergleichsmiete

Vernünftig erscheint der neue § 558 BGB-E: Hiernach soll die energetische Ausstattung und Beschaffenheit bei der Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete Berücksichtigung finden. Zu betonen ist aber, dass diese Bestimmung lediglich der Klarstellung dient. In seiner Begründung weist auch der Gesetzentwurf darauf hin, dass bereits heute schon Mietspiegel erstellt werden, die auch energetische Kriterien abbilden. Durch diese ausdrückliche Regelung soll die Bedeutung energetischer Kriterien im Rahmen der Wohnwertmerkmale „Ausstattung“ und „Beschaffenheit“ betont werden. Die Bildung des Mietspiegels erfolgt aber vor Ort durch die Gemeinde, gegebenenfalls gemeinsam mit Unterstützung der Interessenverbände von Vermietern und Mietern. Diese stehen also gleichfalls vor einer schwierigen Herausforderung. Die Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz, Mieter und Vermieter wird so zu einer kommunalen Aufgabe. Im Ergebnis ist es zu begrüßen, dass die Bundesregierung die Mietrechtsreform auf den Weg gebracht hat. Erwartungsgemäß zeigt der Entwurf aber die Schwierigkeit, die Belange von Klimaschutz, Vermieter und Mieter in Einklang zu bringen. Die weitere Diskussion wird spannend. Allen an der Reform muss jedoch klar sein: Ohne Wohnungsunternehmen und ohne Vermieter wird die Energiewende im Gebäudebereich nicht gelingen. Sie sind es, die in Vorleistung treten und das gesamte wirtschaftliche Risiko einer energetischen Sanierung tragen. Dies zu berücksichtigen ist notwendig, um die Energiewende im Gebäudebereich voranzubringen. ■



Quelle: wagnis eG

Ob tradierte oder erst jüngst gegründete Genossenschaft - fast alle Wohnungsgenossenschaften halten für ihre Mitglieder eine Vielzahl von Dienstleistungen bereit.

Internationales Jahr der Genossenschaften 2012

Altersvorsorge bei Wohnungsgenossenschaften

Viele Wohnungsgenossenschaften bieten nicht nur gutes und sicheres Wohnen, sondern eine ganze Palette von Service- und Dienstleistungen. Vermehrt unterbreiten sie auch spezielle Angebote zur Altersvorsorge, um die Wohnkosten im Alter zu reduzieren. Eine besondere Rolle spielt dabei der Erwerb zusätzlicher Genossenschaftsanteile, der unter bestimmten Voraussetzungen auch staatlich gefördert wird. Bei der Umsetzung gibt es noch viele Hemmnisse. Teil 8 unserer Serie zum Internationalen Genossenschaftsjahr.



Monika Kegel

Referentin für Genossenschaftswesen und Genossenschaftsrecht GdW, Berlin

Es ist längst Allgemeingut, dass die demografische Entwicklung in Deutschland eine drastische Veränderung des Verhältnisses von Erwerbs- und Alterseinkommen mit sich bringen wird. Angesichts sinkender Wohnkaufkraft und steigender Belastung durch die Wohnkosten im Alter wollen sich viele Wohnungsgenossenschaften auch im Bereich der Altersvorsorge engagieren. Dies kann durch die

Zeichnung von Inhaberschuldverschreibungen, den Erwerb von eigentumsähnlichen Dauerwohnrechten oder auch in Form spezieller Angebote der Genossenschaften mit Spareinrichtung erfolgen.

Ein spezielles, weil genossenschaftliches Altersvorsorgeangebot ist die Zeichnung weiterer Genossenschaftsanteile zur Reduzierung des Nutzungsentgelts im Alter. Es bietet den Mitgliedern einer Wohnungsgenossenschaft einen monetären und ideellen Zusatznutzen, den andere Altersvorsorgeangebote so nicht aufweisen. Es stellt ein Alleinstellungsmerkmal dar, das als Baustein der gesamten Angebotspalette des Wohnens bei Wohnungsgenossenschaften genutzt werden kann. Als zusätzliches Instrument zur Umsetzung des För-

derauftrages kann es vor allem der Mitgliederbindung und darüber hinaus auch der Verbreiterung der Eigenkapitalbasis dienen.

Wohn-Riester bei Genossenschaften

Auch wird das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an einer Wohnungsgenossenschaft seit dem 1. Januar 2008 durch das Eigenheimrentengesetz im Rahmen des „Wohn-Riester“ gefördert. Voraussetzung ist, dass die Genossenschaften bestimmte Voraussetzungen als Anbieter erfüllen, einen zertifizierten Altersvorsorgevertrag anwenden und auch bestimmte Satzungsregelungen vornehmen. Hinzu kommen eine gutachterliche Äußerung des Prüfungsverbandes und eine besondere Absiche-



rung des in weiteren Geschäftsanteilen angesparten Vorsorgevermögens.

Wie das Altersvorsorgeangebot Sparen in weiteren Geschäftsanteilen - ob ohne oder mit Förderung - funktioniert, welche Chancen und Risiken sowohl auf Seiten der Genossenschaft als auch der Mitglieder bestehen, welche Voraussetzungen im Einzelnen vorliegen müssen, wurde bereits 2007 und 2008 in mehreren Beiträgen der DW Die Wohnungswirtschaft erläutert. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die GdW Arbeitshilfe 60 „Erwerb weiterer Geschäftsanteile zur Reduzierung der Wohnkosten im Alter - ein genossenschaftliches Altersvorsorgeangebot“ vom Januar 2009. In ihrem Beitrag zu den Optionen und Chancen für Wohnungsgenossenschaften durch den „Wohn-Riester“ (DW 10/2008) resümiert Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW: „Bedauerlich ist, dass das Sparen in weiteren Geschäftsanteilen an Wohnungsgenossenschaften mit sehr hohen Anforderungen verbunden ist. Die Praxis wird zeigen, ob diese Anforderungen von den Genossenschaften auch erfüllt werden können oder ob die ‚Latte zu hoch hängt‘“.

Vier Jahre später ist festzustellen, dass das neue Altersvorsorgeprodukt noch nicht in der Praxis angenommen wird. Es gibt erst drei zertifizierte Wohnungsgenossenschaften (siehe Interview im nebenstehenden Kasten). Mehrere Genossenschaften haben jedoch ihre Satzungen angepasst und wollen weitere Schritte für eine Zertifizierung gehen. Vermehrt gibt es dagegen Wohnungsgenossenschaften, die den Erwerb weiterer Geschäftsanteile zur Altersvorsorge ohne ►

Quelle: 1892 eG



Dirk Lönnecker

Interview mit Dirk Lönnecker

Der Wohn-Riester war ursprünglich für Genossenschaften vorgesehen

Dirk Lönnecker ist Vorstandsmitglied der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG, die für das staatlich geförderte Sparen von weiteren Geschäftsanteilen (so genannter Wohn-Riester) zertifiziert und somit berechtigt ist, entsprechende Altersvorsorgeverträge mit den Mitgliedern abzuschließen.

Herr Lönnecker, Sie sind Vorstand einer Wohnungsgenossenschaft mit Spareinrichtung und haben schon seit längerer Zeit Erfahrungen mit Riester-Sparprodukten. Der Wohn-Riester findet jedoch in der Praxis kaum Anwendung. Welche Hemmnisse gibt es aus Ihrer Sicht?

Der so genannte Wohn-Riester ist mittlerweile das Produkt der Bausparkassen. Ursprünglich war er allerdings von der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften für Genossenschaften vorgeschlagen worden. In der Umsetzung entstand dann der „Bausparkassen-Riester“. Bei Wohnungsgenossenschaften gibt es in der Tat bisher nur drei Zertifizierungen.

Wir - und nur für uns kann ich sprechen - werden unseren Mitgliedern so lange keinen Vertrag anbieten, wie die Regelung besteht, dass das geförderte Sparen an den Dauernutzungsvertrag gebunden ist. Ein beruflich bedingter Wohnungswechsel, selbst zu einer anderen eingetragenen Genossenschaft, würde einen Vertragswechsel zu einem anderen Riester-Anbieter notwendig machen. Wir verstehen diese Regelung - die erst nachträglich in das Gesetz aufgenommen wurde - nicht und können diese unseren Mitgliedern daher auch nicht verständlich machen. Im Übrigen gibt es auch keine vergleichbare Klausel für den „Bausparkassen-Riester“.

Dennoch kann der Erwerb von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften, zumal staatlich gefördert, ein interessantes Altersvorsorgeangebot sein, weil es auf den Besonderheiten einer Genossenschaft aufbaut. Welche Chancen sehen Sie hierfür, wenn die von der Bundesregierung geplanten Verbesserungen, vor allem eine praxisnahe Entbürokratisierung des Wohn-Riesters, kommen?

Als der Wohn-Riester seinerzeit eingeführt wurde, gab es nur wenige eingetragene Genossenschaften, die sich mit dem Thema angefreundet haben. Die meisten Kollegen haben sich - aus den unterschiedlichsten Gründen - damit nicht weiter beschäftigt. Selbst wenn die bei der ersten Frage erwähnte Verknüpfung von Förderung und Wohnungsnutzung bei der anbietenden Genossenschaft wieder aufgehoben wird und eine „praxisnahe“ Entbürokratisierung kommen sollte, gibt es bisher keine Software für die Wohnungswirtschaft, die die notwendigen bürokratischen Anforderungen an den Riester-Anbieter beherrscht. Insofern halte ich die Wahrscheinlichkeit für ein deutlich verstärktes Wohn-Riester-Angebot durch Wohnungsgenossenschaften für eher gering und die Mitglieder werden - wie bisher - bei Banken, Versicherungen und Bausparkassen ihre Riester-Förderung erhalten.

Das Interview führte Monika Kegel.



Gut und sicher wohnen: Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern zunehmend auch besondere Services an.

Riester-Förderung anbieten. Bei „Wohn-Riester“ gibt es für die Genossenschaften (noch) zu viele Beschränkungen und zu wenige Genossenschaften wagen sich an die nicht einfache Materie. Im Zuge der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Vereinfachungen der privaten Altersvorsorge wird derzeit evaluiert, worin die Hemmnisse bestehen.

Hemmnisse und Lösungswege

Bei den Wohnungsgenossenschaften geht es insbesondere um folgende Punkte:

- Vor allem das Erfordernis, die Genossenschaftswohnung während der gesamten Ansparphase selbst zu nutzen, macht das Altersvorsorgeangebot unattraktiv. Muss ein Genossenschaftsmitglied die selbstgenutzte Wohnung aufgeben, z. B. wegen berufsbedingtem Umzug, so kann es förderunschädlich nur den bisherigen Vertrag ruhen lassen oder diesen auf einen anderen Anbieter übertragen. Dies ist keine echte Alternative, abgesehen von zusätzlichen Kosten beim Anbieterwechsel und dem Kapitalabfluss bei der Genossenschaft. Daher sollte die Möglichkeit der Fortsetzung des Altersvorsorgevertrages eröffnet werden, um bei Wiedereinzug in eine

Interview mit Dagmar Kierner

Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile überwiegen eindeutig die positiven Aspekte

Dagmar Kierner ist Vorstandsmitglied der Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk eG, Amberg. Die Werkvolk eG bietet, wie einige andere Wohnungsgenossenschaften auch, ihren Mitgliedern die Möglichkeit, neben den Pflichtanteilen zusätzlich freiwillige Geschäftsanteile zu zeichnen.

Frau Kierner, was spricht aus Sicht Ihrer Genossenschaft für die Zeichnung freiwilliger Geschäftsanteile? Welche Vorteile hat dieses Altersvorsorgeprodukt für die Mitglieder?

Die genossenschaftliche Altersvorsorge ist eine typische Win-win-Situation für das Genossenschaftsmitglied und die Genossenschaft. Die Vorteile für das Genossenschaftsmitglied sind vielseitig: Während der Zeit der Berufstätigkeit wird in selbst gewählten Raten ein Guthaben zur genossenschaftlichen Altersvorsorge angespart. Unter bestimmten Voraussetzungen und soweit das Unternehmen die Zertifizierung besitzt, wird das Ansparen vom Staat sogar durch die Riester-Zulage gefördert. Mit Rentenbezug oder beim Ausscheiden aus der Genossenschaft kann das

Mitglied frei über sein Guthaben entscheiden – entweder es kündigt insgesamt und „geht auf Weltreise“ oder mindert ratenweise seine monatliche Miete. Letzteres ist bei der geförderten Variante gesetzlich vorgeschrieben. Dies hat natürlich den besonderen Vorteil, dass dabei von der ohnehin immer knapper bemessenen Rente mehr zum Leben bleibt.

Das Genossenschaftsmitglied bekommt bei uns außerdem eine feste Verzinsung von 4% für sein Guthaben der genossenschaftlichen Altersvorsorge – in der jetzigen Zeit ein sicher attraktiver Zins. Das Mitglied sieht zudem vor Ort, wie die Genossenschaft mit dem anvertrauten Geld arbeitet, wie gesund das Unternehmen ist und welche geschäftspolitischen Ziele verfolgt werden.

Zudem hat es durch die Mitgliederversammlung Mitspracherecht in etlichen Bereichen. Die gesetzlich vorgeschriebene genossenschaftliche Pflichtprüfung gewährleistet darüber hinaus, dass der Jahresabschluss und die Geschäftsführung jedes Jahr von unabhängigen Experten geprüft werden.

Aber auch die Genossenschaft hat etliche Vorteile: Die genossenschaftliche Altersvorsorge funktioniert unabhängig von einer Spareinrichtung, die ja nicht nur etliches Spezialwissen erfordert, sondern auch der Prüfung durch das Kreditwesengesetz unterliegt. Die Guthaben der genossenschaftlichen Altersvorsorge stärken das Eigenkapital der Genossenschaft. Da sie als Ersatz für Bankdarlehen eingesetzt werden

Wohnung der Genossenschaft dem Mitglied die Förderung mit dem Ziel der Reduzierung der Wohnkosten im Alter zu erhalten. Hierzu sollte die Selbstnutzungsvoraussetzung der Genossenschaftswohnung auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses begrenzt werden. Um Missbrauch zu verhindern, wäre es ausreichend, wenn das Mitglied die Genossenschaftswohnung bereits mindestens sechs Monate vor Abschluss des Altersvorsorgevertrages selbst nutzt.

- Genossenschaften, die keine Erlaubnis nach dem Kreditwesengesetz besitzen (wie die Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung), müssen die zum Zweck der Altersvorsorge erworbenen weiteren Geschäftsanteile durch eine Versicherung oder ein Zahlungsverprechen eines Kreditinstituts absichern. Die Absicherung ist teuer - Avalprovision von ungefähr 1% - und kann das Altersvorsorgeangebot unrentabel machen. Hier stellt sich die Frage, ob im Sinne einer Gleichstellung mit den Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung überhaupt eine Absicherung beibehalten werden soll, zumal die Einzahlungen auf die weiteren Ge-

schaftsanteile keinen herausragenden Betrag im Verhältnis zur Gesamtfinanzierung der Genossenschaft darstellen. Mindestens aber sollten neben Erleichterungen der Absicherung (z. B. Globalbürgschaft über Gesamtsumme der weiteren Geschäftsanteile) auch andere Wege einer gleichwertigen Absicherung eröffnet werden, so z. B. in Form einer erstrangigen Grundschuld auf den eigenen Grundbesitz der Genos-



senschaft. Erforderliche Beleihungsspielräume sind in der Regel vorhanden.

- Auch sollten die geförderten Ersparnisse in weiteren Geschäftsanteilen während der Ansparphase insolvenzsicher sein.
- Ein weiteres großes Hemmnis ist die EDV-

technische Abwicklung des gesamten Verfahrens, da die derzeit üblicherweise verwendete wohnungswirtschaftliche Standard-Software den Riester-Anforderungen nicht gerecht wird. Dadurch können z. B. die gesetzlich vorgeschriebenen Informationen, Meldungen oder Bescheinigungen nicht ohne Weiteres aus der EDV generiert werden. Zwar bietet das Portal bei der Zentralen Zulagenstelle für Altersvermögen (ZfA) zum Teil schon Erleichterungen. Es sollte jedoch grundsätzlich überlegt werden, inwiefern durch die ZfA zusätzliche Aufgaben übernommen werden können. Das betrifft auch Dienstleistungen und die Schaffung einer zentralen und einfachen EDV-Lösung für Kleinanbieter wie die Wohnungsgenossenschaften.

Die dargestellten Hemmnisse sind u.a. auch Gegenstand eines Forschungsprojekts im Rahmen der vom Bundesbauministerium (BMVBS) beauftragten Evaluierung von Wohn-Riester, das von Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, Forschungszentrum Generationenverträge der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, betreut wird. Die Ergebnisse liegen seit Anfang August 2012 vor und werden derzeit ausgewertet. ■



Dagmar Kierner

Anteilen Geld durch Kündigungen oder Verrechnung mit der Miete wieder in erheblicherem Umfang abfließt und die Genossenschaft dies durch kurzfristige Darlehen ausgleichen muss. Um darauf angemessen reagieren zu können, betreiben wir seit vielen Jahren intensiv Hypothekmanagement. Dadurch ist es uns gelungen, diverse Darlehen nicht nur auf günstigere Zinssätze umzuschulden oder zu größeren Darlehenskontingenten zusammenzufassen, sondern auch etliche Grundstücke schuldenfrei zu bekommen, damit wir diese als Sicherheit bei einem finanziellen Engpass durch erhöhten Abfluss von Geschäftsanteilen anbieten können.

Grundsätzlich verwenden wir die Guthaben aus der genossenschaftlichen Altersvorsorge nur zur Ablösung von Darlehen. Dadurch ist gewährleistet, dass uns die in der Miete aufgrund der bisherigen Darlehen kalkulierten Zinsen weiter zufließen und wir auch die dem Mitglied zugesicherte Verzinsung seines Guthabens leisten können. Auf keinen Fall darf das Geld, das aus der genossenschaftlichen Altersvorsorge stammt, für Maßnahmen verwendet werden, die nicht eine entsprechende Rentabilität für die Zukunft gewährleisten - z. B. Instandhaltungen oder Modernisierungen, die nicht zu entsprechend höheren Mieteinnahmen führen.

Ein Risiko für das Mitglied wäre, dass im Falle der Insolvenz der Genossenschaft seine Ansparung

verloren geht. Abgesichert werden kann dieses Risiko durch die teuren Möglichkeiten einer Bankbürgschaft oder Versicherung. Wir planen als Vorsorge für diesen Fall die Gründung eines Vereins, bei dem jedes Mitglied, das genossenschaftliche Altersvorsorge bei uns betreibt, Mitglied wird. Diesem Verein wird von der Genossenschaft eine Eigentümergrundschuld, die auf einem schuldenfreien, werthaltigen Grundstück eingetragen ist, als Sicherheit für seine Mitglieder abgetreten. Der Verein hat dann die Aufgabe, im Fall der Insolvenz der Genossenschaft das Grundstück zu verwerten und den Erlös an seine Mitglieder weiterzugeben.

Beim Riester-geförderten Sparen in Genossenschaftsanteile besteht derzeit leider auch noch die Auflage, dass das Sparen an die Wohnungsnutzung bei der Genossenschaft gebunden ist. Wenn das Mitglied auszieht, muss es das Guthaben auflösen und in ein anderes Riester-Produkt investieren, wenn es die Zulage nicht rückwirkend verlieren will. Bei Abwägung aller Vor- und Nachteile überwiegen für uns eindeutig die positiven Aspekte des Ansparens von Genossenschaftsanteilen zur Altersvorsorge. Sie bringt insbesondere der Genossenschaft im Hinblick auf die künftig drohende Altersarmut und den zu befürchtenden Mehrausfall von Forderungen nur Vorteile.

Das Interview führte Monika Kegel.

können, wird die Genossenschaft unabhängiger von den Banken und deren Kreditmargen. Die genossenschaftliche Altersvorsorge ist aber auch zusätzliche Sicherheit für die Genossenschaft bei Forderungen an das Mitglied oder seine Erben.

Neben den Vorteilen und Chancen gibt es sicherlich auch Risiken. Wie geht Ihre Genossenschaft damit um?

Da das Mitglied sein Guthaben der genossenschaftlichen Altersvorsorge jederzeit kündigen kann, besteht die Gefahr, dass nach Zeiten des größeren Kapitalzuflusses durch Ansparung von

Bilanz- und Steuerwissen – Aktuelles aus den Prüfungsorganisationen des GdW

Grundsätze der Unternehmensbewertung und Besonderheiten bei Wohnungsunternehmen

Die Anlässe für Unternehmensbewertungen sind vielfältig und reichen von geplanten Änderungen in den Eigentumsverhältnissen des Unternehmens (Verkaufs- oder Kaufabsichten) über Wertermittlungen für Zwecke der Rechnungslegung bis hin zu Kreditwürdigkeitsprüfungen oder zur Ermittlung von Besteuerungs-bemessungsgrundlagen. Teil 11 unserer Serie zu aktuellen Bilanz- und Prüfungsfragen behandelt die Bausteine von Unternehmensbewertungen und die damit verbundenen Herausforderungen.



WP/StB Rudolf Pötzing
VdW Bayern, München



StB Andreas Pritschet
VdW Bayern, München

In der Wohnungswirtschaft werden Unternehmensbewertungen häufig im Zuge von Verkäufen und anderweitigen Anteilsübertragungen wie z. B. Verschmelzungen, aber auch bei der Ermittlung der beizulegenden Werte von Beteiligungen im Rahmen der Jahresabschlusserstellung durchgeführt.

Grundsätze der Unternehmensbewertung

Der Wert eines Unternehmens bestimmt sich grundsätzlich aus dem Nutzen, den das Unternehmen aufgrund seiner zum Bewertungszeitpunkt vorhandenen Erfolgsfaktoren zukünftig erwirtschaften kann. Hierzu zählen beispielsweise die Innovationskraft, die Produkte und die Stellung am Markt, die Mitarbeiter oder das Management. Für die Bewertung von bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen ist insofern insbesondere auf die nachhaltige Verwaltung und Bewirtschaftung eigener Wohnungsbestände und die damit ein-

hergehenden Werteeinflüsse abzustellen. Die entscheidenden wertbeeinflussenden Parameter bzw. Werttreiber sind hierbei in der Regel einerseits die Umsätze aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes und andererseits die zukünftig erforderlichen Kosten für die Modernisierung und Instandhaltung der Wohnungsbestände.

Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat in seinem Standard S 1 „Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen“ (IDW S 1 i. d. F. 2008)¹ die grundlegende Systematik bei der Ermittlung objektivierter Unternehmenswerte dargelegt. Als objektivierter Unternehmenswert wird ein intersubjektiv nachprüfbarer und typisierter Zukunftswert bezeichnet, also der Wert aus der Sicht einer inländischen, unbeschränkt steuerpflichtigen, natürlichen Person als Anteilseigner, der sich ergibt, wenn das zu bewertende Unternehmen in unverändertem Konzept bei unbegrenzter Lebensdauer weitergeführt wird. Der Unternehmenswert ist demnach so zu ermitteln, dass dieser für die beteiligten Betrachter bzw. für sachverständige Dritte gleichermaßen erkennbar und nachvollziehbar ist. Der IDW S 1 ist auch für die Bewertung von Wohnungsunternehmen anzuwenden.

Der IDW S 1 sieht als Bewertungsmethoden das Ertragswert- oder das Discounted-Cashflow-Verfahren (DCF-Verfahren) vor. Beide Bewertungsverfahren sind grundsätzlich gleichwertig und führen bei entsprechender Prämissensetzung zu

identischen Ergebnissen, da sie auf derselben investitionstheoretischen Grundlage (Kapitalwertkalkül) fußen. Sie ermitteln den Unternehmenswert durch Diskontierung der den Anteilseignern künftig zufließenden finanziellen Überschüsse, die aus den künftigen handelsrechtlichen Ertragsüberschüssen (Ertragswertverfahren) bzw. den Zahlungsüberschüssen (DCF-Verfahren) abgeleitet werden.

Die Ermittlung der Ertrags- oder Zahlungsüberschüsse hat nach IDW S 1 unter Berücksichtigung der zum Bewertungsstichtag bestehenden Unternehmenskonzeption zu erfolgen. Für die Bewertung von bestandsbewirtschaftenden Wohnungsunternehmen bedeutet dies in der Regel die Bewirtschaftung des Immobilienbestands unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten ohne wesentliche von der grundlegenden konzeptionellen Ausrichtung abweichende Zukäufe oder Veräußerungen von Wohnungsbeständen. Erwartete Markt- und Umweltentwicklungen sowie absehbare strategische Anpassungen der Unternehmenskonzeption sind dagegen in die Betrachtung einzubeziehen.

Erstellung von Prognoserechnungen

Das Kernproblem einer jeden Unternehmensbewertung ist die sachgerechte Prognose der künftigen Ertrags- bzw. Zahlungsüberschüsse („Für die Vergangenheit zahlt der Kaufmann nichts.“). Die vorhandene Substanz und die in der Vergangenheit erwiesene Ertragskraft dienen hierbei lediglich als

Ausgangspunkt für Plausibilitätsüberlegungen. In Bezug auf die Erstellung der Prognoserechnungen haben Wohnungsunternehmen einen entscheidenden Vorteil: die Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells „Wohnen“ und die geringen Schwankungen auf der Nachfrageseite. Erfahrungsgemäß sind die zukünftigen positiven wertbestimmenden Parameter (Mieterlöse) für Wohnungsunternehmen weit exakter planbar bzw. abschätzbar als in anderen Branchen, wie z. B. der Bau- oder Dienstleistungsbranche. Auch die wesentlichen negativen wertbestimmenden Größen (Erhaltungsinvestitionen und Abschreibungen) lassen hinreichend zutreffende Prognosen zu. Jedoch setzen diese eine gute Kenntnis des Wohnungsbestands und dessen technischer Beschaffenheit und Ausstattung voraus, um die zukünftigen Kosten sachgerecht abschätzen zu können.

Die bei der Unternehmensbewertung erforderlichen Planungsrechnungen sind anhand integrierter Erfolgs-, Bilanz- und Finanzplanungen abzubilden, d. h. dass sich die einzelnen Teilplanungen unmittelbar gegenseitig beeinflussen. Werden z. B. aktivierungspflichtige Investitionen

in den Wohnungsbestand des Unternehmens in der Bilanzplanung berücksichtigt, wirken sich damit einhergehende zusätzliche Abschreibungen unmittelbar in der Erfolgsplanung aus. Ebenso wird der mit der Investition verbundene Kapitaldienst für die Fremdkapitalaufnahmen unmittelbar in der Erfolgsplanung (Zinsaufwendungen) bzw. in der Finanzplanung (Zinsen und Tilgungen) berücksichtigt. Natürlich sind einhergehend mit den aktivierungspflichtigen Investitionen auch die erforderlichen Mietsteigerungen in den Planungsrechnungen zu berücksichtigen. Aus dieser integrierten Planung lassen sich somit die angesetzten Prämissen verständlich nachvollziehen und sachgerecht verplausibilisieren.

Kapitalisierung der Ertrags- bzw. Zahlungsüberschüsse

Der bei einer Unternehmensbewertung ermittelte Wert ist stets eine zeitpunktbezogene Größe. Maßgeblich hierfür sind die Verhältnisse und Erkenntnisse zum festgelegten Bewertungsstichtag. Um den Unternehmenswert zu bestimmen, sind die erwarteten zukünftigen Werteeinflüsse des Prognosezeitraums mit dem Kapitalisie-

rungszinssatz auf den Bewertungsstichtag zu diskontieren.

Durch die Kapitalisierung werden die Erwartungen aus dem zu bewertenden Unternehmen mit denen einer Alternativinvestition, z. B. einer langfristigen und sicheren Anlage am Kapitalmarkt, zum Bewertungsstichtag verglichen. Dieser Kapitalisierungszinssatz dient dazu, die sich ergebenden Ertrags- bzw. Zahlungsüberschüsse des Bewertungsobjekts an einer Entscheidungsalternative zu messen. Der Zinssatz gibt demzufolge an, welche Verzinsung aus dem zu bewertenden Unternehmen mindestens erzielt werden muss, damit der Investor nicht schlechter gestellt ist als bei einer fiktiven Alternativinvestition. Der Kapitalisierungszinssatz setzt sich nach der gängigen Bewertungspraxis aus einem Basiszinssatz (finanzmathematisch ermittelte Durchschnittsrendite langfristiger öffentlicher Anleihen) zuzüglich einer individuell gewichteten Marktrisikoprämie abzüglich eines Nachhaltigkeitsabschlags zur Ermittlung der ewigen Rente zusammen.

Das in Theorie und Praxis gebräuchlichste Modell zur Ableitung der sachgerechten Marktrisikoprämie ist das Capital Asset Pricing Model ►

Bewertungsstichtag: 31.12.2011

Detailplanungsphase					Phase der ewigen Rente
Basiszinssatz	2,75%				2,75%
Markrisikoprämie	1,80%				1,80%
Nachhaltigkeitsabschlag					1,50%
Kapitalisierungszinssatz	4,55%				3,05%

Detailplanungsphase					Phase der ewigen Rente
	2012 T€	2013 T€	2014 T€	2015 T€	ab 2016 T€
„Planergebnisse des Wohnungsunternehmens“	109	107	114	113	113
Barwertfaktoren	1	0,91	0,88	0,84	27,44
Barwerte	109	98	100	95	3.101
Unternehmenswert	3.502				

Quelle: VdW Bayern

Beispielwertermittlung

(CAPM). Die Ableitung erfolgt durch Bildung der Differenzrendite zwischen Anlagen in Unternehmensanteilen (Aktien) und risikolosen Anlagen. Die Marktrisikoprämie ist im Hinblick auf die spezielle Risikostruktur des Bewertungsobjekts zu modifizieren. Dieses unternehmens- und branchenspezifische Risiko wird im sogenannten Betafaktor ausgedrückt. Traditionell lassen sich für Wohnungsunternehmen im Vergleich zu Unternehmen anderer Branchen regelmäßig relativ geringe Marktrisikoprämien ermitteln. Dies liegt zum einen an der grundsätzlich hohen Wertbeständigkeit der Anlagegüter und zum anderen an der geringen Abhängigkeit von Konjunkturschwankungen („gewohnt wird immer“). Bei korrekter Ableitung des Kapitalisierungszinssatzes ergibt sich somit ein Zinssatz, der empirisch nachvollziehbare Markt- und Branchendaten sachgerecht abbildet.

Verhältnis von Unternehmenswert und Marktpreis

Der Preis für Unternehmen bildet sich auf den freien Kapitalmärkten meist aus Angebot und Nachfrage. Für Unternehmensbewertungen im Rahmen von geplanten Verkaufstransaktionen werden z. B.

die Preisvorstellungen häufig wesentlich von der Nutzenerwartung der jeweiligen Transaktionspartner (Käufer und Verkäufer) bestimmt. Der Preis kann je nach dem mengenmäßigen Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage sowie den Einflussmöglichkeiten der Unternehmenseigner auf die Unternehmenspolitik (Rechtsform, Alleineigentum, qualifizierte oder einfache Mehrheit, Sperrminorität oder Streubesitz) mehr oder weniger stark vom rechnerisch ermittelten Wert des gesamten Unternehmens abweichen. Diese Faktoren sind bei der Plausibilisierung des rechnerisch ermittelten Unternehmenswertes anhand vergleichender Marktpreise (z.B. realisierte Transaktionen) zu berücksichtigen. Eine Plausibilisierung könnte z.B. in Anlehnung an den Preis für die Anfang 2012 verkauften rund 25.000 Wohnungen der zur BayernLB gehörenden DKB Immobilien für rd. 960 Mio. € erfolgen². Hierbei wurde rein rechnerisch ein durchschnittlicher Kaufpreis je Wohneinheit von rd. 38.400 € erzielt. Tatsächlich gezahlte Marktpreise für Unternehmen sind also wichtige Orientierungsgrößen zur Beurteilung der Plausibilität von Unternehmensbewertungen, ersetzen können sie diese jedoch keinesfalls.

Zusammenfassung

Die Bewertung von Wohnungsunternehmen stellt eine komplexe Herausforderung dar, die auf fundierten Prognoserechnungen des Bewertungsobjekts sowie auf umfassenden Branchen- und Marktkenntnissen basiert (siehe Beispielwertermittlung oben). Die Anlässe zur Durchführung von Unternehmensbewertungen sind vielfältig. Allen Bewertungen ist jedoch gemein, dass die rechnerisch ermittelten Werte mittels Markt- und Branchenpreisen durch branchenkundige Bewerter zu plausibilisieren sind. Die Bewertung von Wohnungsunternehmen unterscheidet sich von Unternehmen anderer Branchen insbesondere durch die gute Prognostizierbarkeit zukünftiger wirtschaftlicher Ergebnisse sowie durch die besonders geringen Marktrisikoprämien. Bei den Regionalverbänden des GdW stehen Ihnen für die Beratungen im Vorfeld und die Bewertungsdurchführung ausgewiesene Fachkräfte zur Verfügung. ■

¹ Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1 i. d. F. 2008), IDW Fachnachrichten 7/2008, S. 271 ff.

² Handelsblatt vom 26.03.2012, Artikel „TAG übernimmt tausende Wohnungen der BayernLB“



ANZEIGENSCHLUSS

Buchungsschluss für
Stellenanzeigen in der DW 10/2012
ist am **29. August 2012.**

The advertisement is a rectangular graphic with a light green background. On the left, there is a thumbnail of a newsletter cover titled 'HAUFE Newsletter: Wohnungswirtschaft' with a green house icon. To the right of the thumbnail, the text reads 'DW | DIE WOHNUNGS- WIRTSCHAFT' in a bold, sans-serif font. Below this, it says 'Jede Woche die aktuellsten Informationen zur Wohnungswirtschaft' in a larger, bold font. At the bottom right, there is a blue button with white text that says 'Kostenlos abonnieren!'.

Melden Sie sich kostenfrei an unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter

MIETRECHT

BGB § 541

Katzennetz; Unterlassungsanspruch bei fehlender Vermieter-zustimmung

Eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung ist in dem Aufstellen einer Holzkonstruktion zum Halt eines Netzes zu sehen.

AG Neukölln, Urteil vom 12.4.2012, 10 C 456/11

Bedeutung für die Praxis

Gemäß § 541 BGB kann der Vermieter gegenüber dem Mieter bei einem vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache die Unterlassung des vertragswidrigen Gebrauchs verlangen. Vorliegend hatte die Mieterin ohne Zustimmung der Vermieterin auf ihrem Balkon, welcher Bestandteil der Mietsache ist, eine Holzkonstruktion errichtet und daran ein Netz befestigt, damit ihre Katze den Balkon aufsuchen kann. Hierin erkannte das Amtsgericht eine bauliche Veränderung. Eine Anlage, welche zumindest über die Sommermonate aufgebaut werde, sei auch von Dauer, weil sie wegen des Verbleibs über mehrere Monate hinweg den Charakter einer nur vorübergehenden Veränderung verloren habe. Genehmigungspflichtig seien dabei insbesondere auch solche Einrichtungen, die nach außen in Erscheinung treten oder durch deren Anbringung die Interessen des Vermieters tangiert werden. Im Übrigen sei bei der Würdigung auch zu berücksichtigen, dass die Vermieterin keinen Präzedenzfall für andere tierhaltende Mieter der Wohnanlage schaffen möchte.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 307 Abs. 1, 315

Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters im gewerblichen Mietvertrag

Eine Klausel, die dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht dahingehend einräumt, bei einer Änderung der ortsüblichen oder angemessenen Miete den vom Mieter zusätzlich oder weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzusetzen, hält der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB stand.

BGH, Urteil vom 9.5.2012, XII ZR 79/10

Bedeutung für die Praxis

Durch die ausdrückliche Bezugnahme auf § 315 BGB wird dem Vermieter nicht nur ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht i.S.d. § 315 Abs. 1 BGB eingeräumt, sondern der Ausübung dieses Rechts verbindlich der Maßstab des § 315 Abs. 1 BGB zugrunde gelegt. Dem Vermieter wird durch die Bezugnahme auf § 315 BGB bei der Anpassung der Miete ein Ermessensspielraum eingeräumt, der durch den Begriff der Billigkeit begrenzt wird. Damit ist der Maßstab für eine mögliche Mietpreisänderung i.S.v. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB hinreichend bestimmt. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entspricht eine einseitige Preisbestimmung in der Regel dann der Billigkeit i.S.v. § 315 Abs. 1 BGB, wenn das verlangte Entgelt im Rahmen des Marktüblichen liegt und dem entspricht,

INHALT

MIETRECHT

- 68 BGB § 541
Katzennetz; Unterlassungsanspruch bei fehlender Vermieterzustimmung
- 68 BGB §§ 307 Abs. 1, 315
Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters im gewerblichen Mietvertrag
- 70 BGB §§ 554 Abs 3, 862 Abs. 1, 858; ZPO §§ 253 Abs. 2 Nr. 2, 938 Abs. 1
Modernisierungsmaßnahme; Unterlassung; einstweilige Verfügung
- 70 BGB § 536
Beweislast bei Minderung
- 70 BGB §§ 543, 569 Abs. 3 Nr. 3; WoBindG § 10
Anpassungen der Kostenmiete und kündigungsrelevanter Zahlungsverzug
- 70 ZPO § 750 Abs. 1 Satz 1
Fremdes Namensschild; keine Einstellung der Zwangsräumung

WEG RECHT

- 71 WEG § 21 Abs. 4; BGB § 194
Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung; Verjährung
- 71 WEG § 16 Abs. 2
Mitgliedschaft in einer werdenden Eigentümergemeinschaft
- 71 WEG §§ 12, 25 Abs. 2
Keine neuen Stimmrechte durch Aufteilung von Einheiten



Dr. Olaf Riecke

WEG-Recht

Baumweg 1, 22589 Hamburg

Telefon: 040 871683

Olaf@Riecke-Hamburg.de, www.Riecke-Hamburg.de



RA Heiko Ormanschick

Mietrecht

Blankeneser Bahnhofstraße 46, 22587 Hamburg

Telefon: 040 866060-0

kanzlei@ormanschick.de, www.ormanschick.de

ONLINEVERSION



Downloads: Urteile mit diesem Symbol können Sie als Langversion im Internet unter www.diewohnungswirtschaft.de/urteile herunterladen.

was regelmäßig als Preis für eine vergleichbare Leistung verlangt wird. Eine weitere Konkretisierung des Umfangs einer möglichen Mietanpassung verlangt das Transparenzgebot nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



**BGB §§ 554 Abs 3, 862 Abs. 1, 858;
ZPO §§ 253 Abs. 2 Nr. 2, 938 Abs. 1**

Modernisierungsmaßnahme; Unterlassung; einstweilige Verfügung

Kündigt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen entgegen § 554 Abs. 3 BGB nicht an und beginnt gleichwohl mit deren Durchführung, kann der Mieter deren weitere Durchführung im Wege der einstweiligen Verfügung unterbinden.

LG Berlin, Beschluss vom 12.03.2012 – 63 T 29/12 -

Bedeutung für die Praxis

Anders als im Hauptsachenverfahren bestimmt ein Gericht bei einem einstweiligen Verfügungsantrag nach freiem Ermessen, welche Anordnungen zum Erreichen des vom Antragsteller verfolgten Zwecks erforderlich sind. Daraus folgt eine Lockerung der Bestimmtheitsanforderungen, so dass der Antragsteller nur sein mit der begehrten einstweiligen Verfügung verfolgtes Rechtsschutzziel anzugeben hat, nicht aber eine bestimmte Maßnahme. Dem Antragsteller stehe nach Auffassung des erkennenden Landgerichts auch ein Verfügungsgrund gemäß §§ 935 ff. 920 Abs. 2 ZPO zur Seite. Ein solcher ergebe sich bereits aus der Natur des beantragten Unterlassungsanspruchs, da eine verbotene Eigenmacht den Verfügungsgrund auch ohne gesonderten Vortrag des Antragstellers stets indiziere und eine besondere Dringlichkeit nicht erforderlich sei.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB § 536

Beweislast bei Minderung

Die Darlegungslast für die Erhaltung der Mietwohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand trägt der Vermieter; damit trägt er auch die Darlegungslast für eine Mangelfreiheit.

AG Hamburg-Bergedorf, Urteil vom 10.7.2012, 409 C 192/11

Bedeutung für die Praxis

Die Vermieter waren nach Auffassung des Amtsgerichts darlegungslastig für eine Mangelfreiheit der Wohnung. Mit dieser Auffassung ging einher, es als unrichtig anzusehen, dass das Geltendmachen eines Mangels und damit eine Minderung eine Einwendung darstellt. Nach dem Gesetzeswortlaut komme das nämlich gar nicht in Betracht. Wenn der Vermieter die Sache als Hauptpflicht in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten habe, zudem eine Minderung kraft Gesetzes eintritt, wie es § 536 BGB postuliert, so liege es eher fern, die Behauptung des Mieters, es läge ein Mangel vor, als Einwendung zu betrachten. Zivilprozessual stelle ein solcher Vortrag lediglich das (substantiierte) Bestreiten der Behauptung von Klägerseite dar, er hätte seine Hauptpflicht aus § 535 BGB erfüllt, nämlich die Sache erhalten. Nur durch diese Auffassung werde dem Gesetzeswortlaut Genüge getan.

Das Amtsgericht vertritt eine Mindermeinung. Nach absolut herrschender Auffassung liegt die Darlegungs- und Beweislast für einen Mangel beim Mieter. Eine andere Beweislastverteilung ist auch der vom Amtsgericht in Bezug genommenen Entscheidung des BGH in ZMR 2012, 536 f. nicht zu entnehmen.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



BGB §§ 543, 569 Abs. 3 Nr. 3; WoBindG § 10 Anpassungen der Kostenmiete und kündigungsrelevanter Zahlungsverzug

§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ist auf Anpassungen der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum nicht entsprechend anzuwenden.

BGH, Urteil vom 9.5.2011, VIII ZR 327/11

Bedeutung für die Praxis

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB kann der Vermieter, wenn der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden ist, das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind. Bei preisgebundenem Wohnraum bestimmt sich eine Erhöhung der Nutzungsgebühr und der Nebenkostenvorauszahlungen nicht nach §§ 558, 560 BGB, sondern nach § 10 WoBindG und entsprechender landesrechtlicher Vorschrift. Ob § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB nur Entgeltveränderungen bei preisfreiem Wohnraum erfasst oder auf Anpassungen der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum entsprechend anzuwenden ist, ist umstritten und war höchstrichterlich noch nicht entschieden. Der BGH hält die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB auf preisgebundenen Wohnraum für nicht gegeben. Dazu fehle es bereits an der erforderlichen Regelungslücke. Abgesehen davon, dass schon der Ausnahmecharakter dieser Vorschrift im Gesamtzusammenhang der Kündigungsbestimmungen für eine restriktive Handhabung der Vorschrift und damit gegen eine Analogiefähigkeit spreche, mache insbesondere die Entstehungsgeschichte der Norm deutlich, dass die Analogie auszuschließen habe. Letzten Endes trifft der BGH damit eine vermietetfreundliche Entscheidung.

Rechtsanwalt Heiko Ormanschick, Hamburg



ZPO § 750 Abs. 1 Satz 1

Fremdes Namensschild; keine Einstellung der Zwangsräumung

Allein ein vom Vollstreckungstitel abweichender Name an der Wohnungstür und/oder am Briefkasten rechtfertigt noch keine Einstellung der Zwangsvollstreckung.

LG Berlin, Beschluss vom 19.1.2012, 51 T 733/11

Bedeutung für die Praxis

Zwar darf der Gerichtsvollzieher nur gegen andere Personen als die Vollstreckungsschuldner (Mieter) vorgehen, wenn auch gegen diese ein Titel vorliegt. Jedoch sind die maßgeblichen Feststellungen hinsichtlich der Besitzverhältnisse an dem zu räumenden Objekt im Räumungstermin in der betreffenden Wohnung zu treffen. Die Feststellungen des Gerichtsvollziehers in diesem Fall reichen dafür nicht aus. Hier lag keine Situation vor, die mit der gebotenen Sicherheit die Schlussfolgerung rechtfertigte, dass eine dritte Person, die nicht Titelschuldner ist, Besitz oder Mitbesitz an den Räumen hatte, zu deren Räumung der Schuldner verurteilt worden ist; Besitz bedeutet tatsächliche Sachherrschaft, getragen von einem Besitzwillen. Hier konnte aber anhand des Türschildes und/oder der Be-

schriftung des Briefkastens mit einem Namen nicht mit der erforderlichen Sicherheit darauf geschlossen werden, dass eine Person dieses Namens oder eine andere Person Besitz bzw. Mitbesitz an der Wohnung hat. Eine solche Feststellung konnte, da auch keine Person aufgetreten ist, die sich eines solchen Besitzes berührt hat, nur in der Wohnung getroffen werden. Eine solche Feststellung wird erst bei Fortsetzung der Zwangsäumung getroffen werden können. Diese Feststellung war hier jedoch nicht erfolgt. Durch diese Entscheidung wird klargestellt, dass Versuche von Mietern, die Zwangsäumung einer Wohnung durch Verschieben anderer Nutzer zu verhindern, unterbunden werden können. Nur wenn tatsächlich andere Personen die Wohnung nutzen, sind diese dadurch geschützt, dass gegen sie ein Vollstreckungstitel vorliegen oder erwirkt werden muss.

Rechtsanwalt Rainer Maaß, VNW in Hamburg



BGH, Urteil vom 11.5.2012, V ZR 196/11

Bedeutung für die Praxis

Ob und gegebenenfalls wie lange auch ein Ersterwerber, der erst nach Invollzugsetzung der Gemeinschaft eine gesicherte Erwerbsposition erlangt, als werdender Wohnungseigentümer zu behandeln ist, war bisher streitig. Nunmehr werden vom BGH auch diejenigen Ersterwerber, die eine gesicherte Erwerbsposition erst nach der Entstehung der Wohnungseigentümergeinschaft erlangen, als werdende Wohnungseigentümer angesehen mit der Folge, dass sie alle Rechte (z. B. Stimmrecht), aber auch alle Pflichten (z. B. zur Hausgeldzahlung) eines Wohnungseigentümers treffen.

Rechtsanwalt Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG-RECHT

WEG § 21 Abs. 4; BGB § 194

Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung; Verjährung

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung ist grundsätzlich unverjährbar. Die vorherige Befassung der Eigentümerversammlung mit dem Antrag, den der Wohnungseigentümer gerichtlich durchsetzen will, ist Voraussetzung für die Zulässigkeit der Leistungsklage.

BGH, Urteil vom 27.4.2012, V ZR 177/11

Bedeutung für die Praxis

Der Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung wird wie eine ständig neu entstehende Dauerverpflichtung verstanden/ behandelt und kann deshalb nicht verjähren. Die Verjährung eines Unterlassungsanspruchs gemäß § 1004 Abs. 1 S. 2 BGB dagegen kann zwar eintreten. Dieser Anspruch entsteht jedoch mit jeder neuen Störungshandlung erneut und unterliegt sodann jeweils einer eigenständigen (neuen) Verjährung. Dagegen unterliegt der Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB der Verjährung ohne derartige Einschränkungen.

Rechtsanwalt Dr. Olaf Riecke, Hamburg



WEG §§ 12, 25 Abs. 2

Keine neuen Stimmrechte durch Aufteilung von Einheiten

1. Teilt ein Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer nachträglich auf und veräußert die neu geschaffenen Einheiten an verschiedene Dritte, entstehen bei Geltung des Kopfstimmrechts keine weiteren Stimmrechte (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 24. November 1978, V ZB 2/78, BGHZ 73, 150 ff.).
2. Die Zustimmung des Verwalters zu einer solchen Teilveräußerung aufgrund eines in der Teilungserklärung enthaltenen Zustimmungserfordernisses führt nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte.

BGH, Urteil vom 27.4.2012, V ZR 211/11

Bedeutung für die Praxis

Der Status der übrigen Wohnungseigentümer muss gewahrt werden. Der BGH sieht dies nur dann als gewährleistet an, wenn die ursprüngliche Gesamtstimmzahl keine Änderung erfährt (neue Abstimmungsergebnisse wie 5,5 : 6,5 werden toleriert). Anders dagegen sei der Fall zu sehen, wenn bei der Geltung des Kopfstimmrechts eine nachträgliche Vermehrung von Stimmrechten eintritt, weil ein Eigentümer mehrere Einheiten hielt und diese sukzessive veräußerte. Dann besteht kein „Bestandsschutz“ hinsichtlich der Stimmzahl. Die mögliche Vermehrung war bereits in der Teilungserklärung erkennbar angelegt.

Rechtsanwalt Dr. Olaf Riecke, Hamburg

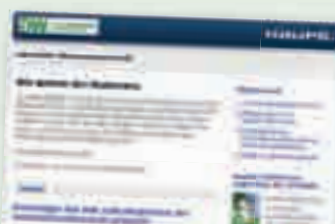


WEG § 16 Abs. 2

Mitgliedschaft in einer werdenden Eigentümergeinschaft

1. Ein Erwerber von Wohnungseigentum, der den Erwerbsvertrag vor Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft abschließt und zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wird, ist auch dann als werdender Wohnungseigentümer anzusehen, wenn er den Besitz an der Wohnung erst nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft erlangt.
2. Der in dem Grundbuch als Eigentümer eingetragene Veräußerer haftet nicht gesamtschuldnerisch für die Lasten der Wohnung, wenn der Erwerber als werdender Wohnungseigentümer anzusehen ist.

DW | DIE WOHNUNGS-
WIRTSCHAFT



Jede Woche
die aktuellsten
Informationen
zur Wohnungs-
wirtschaft

» Kostenlos abonnieren!

Melden Sie sich kostenfrei an unter: www.haufe.de/immobilien/newsletter

EINE PLÄDOYER FÜRS GENOSSENSCHAFTSPRINZIP

Wir. Miteinander. Füreinander.

Das von den Vereinten Nationen ausgerufene „Internationale Jahr der Genossenschaften“ rückt eine Unternehmensform in den Fokus, die nicht zu Unrecht als höchst attraktiv betrachtet wird. Mit Slogans wie „Entdecke die Nachbarschaft für Dich!“ oder „Gemeinsam statt einsam!“ bringen Wohnungsgenossenschaften auf den Punkt, was ihnen wichtig ist. Kernige Aussagen, bei denen es sich lohnt, genauer zu schauen, was dahinter steckt.

Genosse ...!? Da war doch was? Zugegeben, der Begriff ist in der historischen Retrospektive politisch vorbelastet. Erheblich sogar – unabhängig davon, welche sinn- bzw. richtungsgebende Vorsilbe von links oder rechts angedockt wurde. Nicht wenige zucken auch heute noch zusammen, wenn's um Genossen geht. Ist der Begriff etwa überholt?

Wohl kaum! Denn es steckt viel Positives hinter dem Begriff – besonders, wenn man sich auf die wohnungsbaugenossenschaftliche Idee konzentriert: Schon die ersten Genossen hatten Politisches im Sinn, als sie sich zum Ende des 19. Jahrhunderts in den großen Ballungsräumen für preiswertes Wohnen in lebenswürdigen Verhältnissen stark machten. Das war zu Zeiten von Mietskasernen und Zilles „Milljöh“ die große Ausnahme. Diese Altvorderen wollten ausschließlich Gutes tun. Und das nicht aus Profitgier. Gemeinsam anpacken, gemeinsam aufbauen, lautete die Devise. Miteinander. Füreinander.

Zurück in die Gegenwart. Auch wenn der Wohnraum z.B. in Berlin wieder knapper wird und erste Rufe nach preiswertem Neubau laut werden – von einer Wohnungsmisere zu sprechen, wäre nicht wirklich angemessen. Dennoch sind der genossenschaftliche Gedanke und das großgeschriebene

„Wir“, das damit verbunden ist, immer noch zeitgemäß. Sich gemeinsam für eine lebendige Nachbarschaft zu engagieren – großartig! Ein kleines Grillfest organisieren, für die Nachbarin, die nicht mehr so gut zu Fuß ist, einkaufen gehen, sich einfach so auf 'ne Tasse Kaffee zusammensetzen und einander zuhören... Menschen setzen sich für andere Menschen ein: Das ist Genossenschaft, liebe Genossen. Diesem Gedanken gilt es, Taten folgen zu lassen.

Nichts einfacher als das, oder? Leider nicht. Denn Engagement heißt auch: Zeit investieren. Und Zeit ist ein knappes und daher wertvolles Gut, das viele – nachvollziehbar – lieber für sich nutzen wollen. Vielleicht klappt's ja so – wenn viele Menschen auch nur ein bisschen Zeit opfern, kommt in der Gesamtabrechnung dennoch ein hübsches Sümmchen zusammen. Klingt zumutbar, finden Sie? Ist gar kein Opfer? Na dann, auf geht's! Wir brauchen Sie, liebe Leser, damit die schöne Idee vom genossenschaftlichen Solidarprinzip lebendig bleibt.

Zwei wesentliche Säulen, die hierzu gepflegt werden müssen sind: Nachbarschaft und Vertrauen. Auch anders geschrieben hat es Bedeutung: Nachbar schafft Vertrauen...

Wär' das nicht ein Genuss? In diesem Sinne...



Dirk Lausch

freier Texter, Öffentlichkeitsarbeit, Literaturveranstaltungen, Berlin
wohnt (noch) nicht bei einer Genossenschaft, findet die dortige Solidarität jedoch beachtlich und bewahrenswert

IMPRESSUM >>> DAS TEAM DER DW DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT



Ulrike Silberberg (US)

Chefredakteurin
ulrike.silberberg@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-20



Olaf Berger (OB)

Redakteur
olaf.berger@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-23



Sarah Tekath (ST)

Volontärin
sarah.tekath@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-21



Heike Tiedemann

Anzeigenleiterin
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39



Wolfgang Boge

Grafiker
wolfgang.boge@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-33



Nicole Behrendt

Redaktionsassistentin
nicole.behrendt@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-22

HERAUSGEBER UND VERLAG

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Ein Unternehmen der Haufe Gruppe

Standort Hamburg, Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos, Jens Köhler, Matthias Mühe, Markus Reithwiesner, Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende: Andrea Haufe, Kommanditgesellschaft, Sitz Freiburg, Registergericht Freiburg, HRA 4408

Komplementäre: Haufe-Lexware Verwaltungs GmbH, Sitz und Registergericht Freiburg, HRB 5557; Martin Laqua, USt-IdNr. DE812398835

Redaktionsanschrift: DW Die Wohnungswirtschaft
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg,
Telefax: 040520103-12, redaktion@diewohnungswirtschaft.de,
www.diewohnungswirtschaft.de



Fordern Sie unseren wöchentlichen
Newsletter Wohnungswirtschaft an:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

Veröffentlichungen: Zum Abdruck angenommene Beiträge und Abbildungen gehen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen in das Veröffentlichungs- und Verbreitungsrecht des Verlages über. Überarbeitungen und Kürzungen liegen im Ermessen des Verlages. Für unaufgefordert eingesandte Beiträge übernehmen Verlag und Redaktion kein Gewähr. Für mit Namen gekennzeichnete Beiträge übernimmt der Einsender die Verantwortung. Honorare für Veröffentlichungen werden nur an Inhaber der Rechte gezahlt. Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Das gilt auch für das Erfassen und Übertragen in Form von Daten. Die allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen vollständig unter www.haufe.de.

Partner in der Österreich: Robert Koch, Wohnen Plus,
Singerstraße 8/10 · A-1010 Wien

Partner in der Schweiz: Daniel Krucker, Verlag wohnen,
Bueggelstraße 109 · Postfach · CH-8042 Zürich

ANZEIGEN

Die neue Anzeigenpreisliste ist gültig seit 1.1.2012.

Anzeigenleitung: Heike Tiedemann,
heike.tiedemann@diewohnungswirtschaft.de
Telefon: 040 520103-39 Telefax: 040 520103-12

Anzeigenverwaltung: Monika Thüncher, Telefon: 0931 2791-464,
Telefax: 0931 2791-477, daten@haufe.de

Anzeigenverwaltung Stellenmarkt: Christine Wolz,
Telefon: 0931 2791-472, Telefax: 0931 2791-477,
daten@haufe.de

ABONNEMENTSERVICE UND VERTRIEB

Aboverwaltung: Telefon: 0800 7234249,
Telefax: 0180 5050441*, Zeitschriften@haufe.de,
*0,14 € / Min. aus dem deutschen Festnetz

Bezugspreise: Jahresabonnement 118,00 €, einschließlich 7 %
Mehrwertsteuer, Ausland inklusive Versandkosten 158,00 € jährlich.
Abbestellungen sind nur mit einer Frist von sechs
Wochen zum Quartalsende möglich und schriftlich an den Verlag zu
richten (Preise seit Januar 2012).

Erscheinungsweise: monatlich
Dieses Produkt wurde auf
PEFC-zertifizierten Papieren produziert.



Druck: rewi druckhaus Reiner Winters GmbH,
Wiesenstraße 11, 57537 Wissen/Sieg, druckhaus@rewi.de,
www.rewi.de, PEFC/04-31-0829, ISSN 0939-625X

„Golf macht Schule“

Benefiz-Golfturniere 2012 für ein Schulbauprojekt der DESWOS

Nutzen Sie die Gelegenheit und spielen Sie gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen aus der Wohnungswirtschaft für einen wohltätigen Zweck. **Helfen Sie mit!**



  - Cup, Köln
15. September 2012



Weitere Infos zur Teilnahme, der Anfahrt, sowie den genauen Ablauf erhalten Sie mit der Anmeldebestätigung oder unter: www.hammonia.de/golf,
und bei Thomas Chiandone: chiandone@haufe-hammonia.de,
Tel.: 040 520103-62

HAUFE. Hammonia

PFLICHTTERMIN

LEGIONELLEN PRÜFUNG

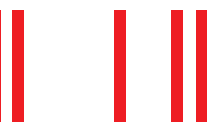


**KEINE SORGE, DAS
ÜBERNEHMEN WIR FÜR SIE.**

Der Gesetzgeber schreibt jetzt für viele Immobilien eine Legionellenprüfung vor. Verlassen Sie sich dabei auf den Profi.

Die neue Trinkwasserverordnung verpflichtet Eigentümer und Betreiber von Warmwasserversorgungsanlagen, das Warmwasser vieler Immobilien auf Legionellen untersuchen zu lassen. Somit können Sie als Vermieter oder Verwalter im Schadensfall haftbar sein. Deshalb unterstützt Sie Techem bundesweit **in Kooperation mit dem renommierten SGS Institut Fresenius**. Unser Leistungsspektrum beinhaltet alles von der Präventivberatung, über die Probenahme, Analyse, Meldung an das Gesundheitsamt bis hin zur Sanierungsberatung.

Internet: www.techem.de/legionellenpruefung
Hotline: 0 18 02/02 00 00*



techem

*6 ct/Anruf aus dem dt. Festnetz, max. 42 ct/Min. aus dem dt. Mobilfunknetz.